



Documentation légale 2007

Multimmobilier 1

Note d'information visée par l'AMF	p. 2
Statuts	p. 15
Rapport annuel (exercice 2006)	p. 25

La note d'information de la société Multimmobilier 1a reçu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n° 05-12 en date du 8 mars 2005.
UFG REM - Société de gestion de portefeuille a reçu de l'Autorité des Marchés Financiers, l'agrément n° GP-07000038 en date du 26 juin 2007.

Sommaire

MULTIMMOBILIER 1 / SCPI de rendement à capital variable

Actualisation de la note d'information

Préambule	3
1. Changement du prix de la part	3
2. Justification du nouveau prix	3
3. Mise à jour de la note d'information	3

Note d'information

Introduction	5
1. Renseignements sur les fondateurs	5
2. Politique d'investissement de la SCPI	5
3. Capital	5
4. Responsabilité des associés	5

I - Conditions générales de souscription des parts

1. Composition du dossier de souscription	5
2. Modalités de versement du montant des souscriptions	6
3. Parts sociales	6
4. Nombre minimum de parts à souscrire	6
5. Lieu de souscription et de versement	6
6. Jouissance des parts	6
7. Conditions de souscription	6
Prix	6
Rentabilité	6

II - Modalités de sortie

1. Retraits des associés	7
Principe, modalités et effets du retrait	7
Prix de retrait depuis le 28 mars 2003	7
Blocage des retraits	7
2. Dispositions générales relatives aux cessions	7
Registre des transferts	8
Effet de la cession	8
Droits d'enregistrement	8
Délai de versement des fonds	8
3. Registre des ordres de vente et d'achat	8
Périodicité des prix d'exécution	9
Mode de transmission des ordres	9
Couverture des ordres	9
Revente des parts	9

III - Frais

IV - Fonctionnement de la société

1. Régime des Assemblées générales	10
2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices	11
3. Provision pour grosses réparations	11
4. Conventions particulières	11
5. Régime fiscal	11
6. Modalités d'information	12
Rapport annuel	12
Bulletin d'information	12
7. Modalités du démarchage et de la publicité	12

V - Administration, contrôle, information de la société

1. La société	13
2. Administration : Société de gestion nommée	13
3. Conseil de surveillance	13
4. Commissaires aux comptes	14
5. Expert immobilier	14
6. Information	14
7. Personne assumant la responsabilité de la note d'information	14

Statuts

I - Forme - Objet - Dénomination - Siège - Durée

II - Capital social - Parts

III - Administration de la société

IV - Contrôle de la société

V - Assemblées générales

VI - Dispositions comptables

VII - Dissolution - Liquidation

VIII - Dispositions finales

Rapport annuel

Note d'information

Multimmobilier 1 / SCPI de rendement à capital variable

Actualisation de la note d'information

ayant reçu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n° 05-12 en date du 8 mars 2005
Août 2007

PREAMBULE

Créé par l'ordonnance du 13 octobre 2005, l'OPCI, Organisme de Placement Collectif Immobilier, est devenu effectif après la publication au journal officiel, le 15 mai 2007, de l'arrêté du 18 avril 2007 portant homologation du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Cadre Juridique

Disposant d'un cadre juridique proche de celui des OPCVM (Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières), l'OPCI peut être constitué sous la forme, soit d'un Fonds de Placement Immobilier (FPI), soit d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV).

Composition de l'actif

Son actif devra être composé d'au moins de 60 % d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement et, afin de favoriser la liquidité des parts ou des actions, de 10 % au moins de liquidités ou d'instruments financiers à caractère liquide.

Régime fiscal

Les revenus qui seront distribués relèveront de deux régimes fiscaux, du régime des revenus fonciers pour le FPI et de celui des capitaux mobiliers pour la SPPICAV, ce qui devrait permettre à chaque souscripteur de choisir la forme la mieux adaptée à sa situation.

Transformation des SCPI en OPCI

Les SCPI disposeront d'un délai de cinq ans à compter de l'homologation du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers pour tenir l'Assemblée Générale extraordinaire appelée à se prononcer sur leur transformation éventuelle en OPCI. Dans l'hypothèse où les associés de la SCPI opteraient pour la transformation, cette opération se réaliserait sans frais directs ou indirects pour les porteurs de parts.

1. Changement du prix de la part

PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART DEPUIS LE 30 DÉCEMBRE 2006

Le prix de la part a été porté à compter du 30 décembre 2006 de 600,00 € à 652,00 € se décomposant comme suit :

Nominal	305,00 €
Prime d'émission	347,00 €
Prix de souscription	652,00 €

PRIX DE RETRAIT D'UNE PART DEPUIS LE 30 DÉCEMBRE 2006

Les demandes de retrait sont compensées par des demandes de souscription, l'Associé se retirant perçoit 599,84 € par part, soit :

Prix de souscription	652,00 €
Commission de souscription de 8,00 % HT	-52,16 €
Prix de retrait	599,84 €

2. Justification du nouveau prix

Ce nouveau prix a été fixé par référence à la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2006, et demeure compris dans les limites de plus ou moins 10 % de cette valeur qui s'est établie à 699,73 euros pour une part. La valeur de reconstitution a été approuvée par l'Assemblée générale ordinaire de la SCPI réunie le 7 juin 2007.

3. Mise à jour de la note d'information

II. Modalités de sortie

2.3 Droits d'enregistrement

Les droits d'enregistrement sont depuis le 1^{er} janvier 2006 de 5 % du montant de la transaction.

IV. Fonctionnement de la société

5.1 Revenus fonciers

Les revenus provenant de la location des immeubles entrent dans la catégorie des revenus fonciers. Depuis l'imposition des revenus de 2006, l'abattement forfaitaire est supprimé et, en contrepartie, certains frais qui étaient jusque là couverts par cet abattement, sont pris en compte pour leur montant réel.

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global dans la limite actuelle de 10 700 euros appréciée annuellement et par déclaration.

V. Administration, contrôle, information de la société

1. La société

Forme :

Société civile autorisée à faire publiquement appel à l'épargne régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les dispositions de l'article L 231-1 du Code de commerce et les articles L 214-50 et suivants, R 214-116 et suivants et L 214-119 du Code monétaire et financier et tous textes subséquents.

Capital effectif : 86 905 175 € au 30 juin 2007.

2. Administration : société de gestion nommée

UFG IMMOBILIER a pris, à compter du 1^{er} juillet 2006, la nouvelle dénomination de UFG Real Estate Managers, en abrégé UFG REM.

Capital : il s'élève à 1 196 160,00 € réparti comme suit :

Groupe UFG SA	1 008 752,00 €
Compagnie Financière du Crédit Mutuel	118 496,00 €
CFCM de Loire-Atlantique et du Centre Ouest, CFCM du Centre, CFCM Anjou, Caisse Centrale du Crédit Mutuel	49 344,00 €
CFCM Nord Europe, la Pérennité, SCI Pérennité Pierre	112,00 €
Diverses personnes physiques	19 456,00 €

Direction :

- Président Directeur Général : Xavier LEPINE,
- Directeurs Généraux Délégués : Jean-Marc COLY et Marc BERTRAND.

Administrateurs :

Eric CHARPENTIER
 Jacques FAVILLIER
 Xavier LEPINE
 Caisse Centrale du Crédit Mutuel, représentée par Marie-Christine CAFFET
 Caisse Fédérale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Jean Luc PELLERIN
 Caisse Fédérale du Crédit Mutuel du Centre, représentée par Claude JAMONNEAU
 Compagnie Financière du Crédit Mutuel, représentée par Humbert de FRESNOYE
 Crédit Mutuel Nord Europe France, représenté par François TURPIN
 Groupe UFG, représenté par Nicolas SALMON

Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI : GP-07000038 en date du 26 juin 2007.

3. Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance est composé des membres suivants, qui ont été nommés par l'Assemblée générale ordinaire du 13 juin 2005, dont les mandats expireront à l'issue de l'Assemblée générale qui se tiendra en 2008 :

- Damien VANHOUTTE, Conseiller en gestion de patrimoine, Président ;
- Dany PONTABRY, Gérante de société, Secrétaire ;
- Philippe DESCHAMPS, Conseiller en épargne et prévoyance ;
- Hubert FERRON, Chef d'entreprise retraité ;
- Marc GOSSELIN, Ingénieur ;
- Roberto LA PORTA, retraité du Conseil de l'Europe ;
- Edouard de VILLENAUT, Conseiller en gestion de patrimoine ;
- Patrice WEISZER, Directeur financier ;
- Assurances du Crédit Mutuel Nord Vie, représentée par Bernard LE BRAS, Directeur général ;
- La Mutuelle du Mans Assurance-Vie, représentée par Hugues LE FORESTIER de QUILLIEN, Cadre financier ;
- AFI Europe, représentée par Pierre-Yves BOULVERT, Directeur immobilier.

4. Commissaires aux comptes

Ont été désignés comme Commissaires aux comptes par l'Assemblée générale du 8 juin 2006 :

- en tant que titulaire : Société Deloitte & Associés 185, avenue Charles de Gaulle – 92200 NEUILLY SUR SEINE représentée par Jean-Pierre VERCAMER ;
- en tant que suppléant : Société BEAS, 7/9, villa Houssay – 92200 NEUILLY SUR SEINE

Leurs mandats expireront lors de l'Assemblée générale de 2012 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

5. Expert immobilier

La société CB Richard Ellis Valuation, 145, rue de Courcelles - 75017 Paris, a été nommée en qualité d'expert immobilier de la SCPI par l'Assemblée générale ordinaire du 8 juin 2006 pour une durée de quatre ans.

7. Personne assumant la responsabilité de la note d'information

La Société UFG Real Estate Managers (UFG REM) représentée par Xavier LEPINE - 173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS 01.44.56.10.00.

Note d'information

Introduction

1. Renseignements sur les fondateurs

La SCPI MULTIMOBILIER 1 a été créée, le 1^{er} juillet 1987, à l'initiative de l'Union Française de Gestion, qui gère plusieurs SCPI à vocations multiples par l'intermédiaire de sa filiale spécialisée.

2. Politique d'investissement de la SCPI

Conformément à sa politique d'investissement, la SCPI MULTIMOBILIER 1 s'est constitué un patrimoine immobilier qui représente, au 31 décembre 2003, 71 928 m² de locaux à usage de bureaux, commerces et activités d'une valeur vénale de 96 455 000,00 € répartie ainsi qu'il suit :

RÉPARTITION PAR NATURE D'ACTIFS AU 31 DECEMBRE 2003

(en valeur vénale)

Bureaux	74,83 %
Locaux commerciaux	2,74 %
Locaux d'activités	22,43 %

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE AU 31 DECEMBRE 2003

(en valeur vénale)

Paris	4,26 %
Région Parisienne	53,73 %
Province	42,01 %

3. Capital

3.1 Capital initial

Le capital initial de fondation de MULTIMOBILIER 1, souscrit le 1^{er} juillet 1987, s'élevait à un million huit mille Francs (1 008 000,00 F soit l'équivalent de 153 668,61 €). Il est divisé en 240 parts de quatre mille deux cents francs (4 200,00 F soit l'équivalent de 640,29 €) de nominal chacune.

En sus du nominal, les souscripteurs d'origine ont versé une prime d'émission de huit cents francs (800,00 F soit l'équivalent de 121,96 €).

Suivant décision de l'Assemblée Générale extraordinaire du 30 juin 1998, la valeur nominale de la part a été ramenée à deux mille francs (2 000,00 F soit l'équivalent de 304,90 €).

3.2 Capital social maximum

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 13 juin 2002 a fixé le capital social maximum, qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, à cent huit millions huit cent quatre-vingt cinq mille euros (108 885 000,00 €).

3.3 Variabilité du capital

La Société de Gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital effectif, c'est à dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus. En outre, elle mentionne

dans chaque bulletin trimestriel d'information les mouvements de capitaux constatés au cours du trimestre précédent.

Le montant du capital social effectif peut augmenter par suite des versements effectués par les Associés anciens et nouveaux, sans qu'il y ait, toutefois, une obligation d'atteindre le capital maximum statutaire.

La Société n'envisageant pas la constitution d'un fonds de remboursement, le capital social effectif ne pourra pas diminuer en raison des retraits qui ne seront pris en considération que s'ils sont compensés par des souscriptions.

3.4 Capital social

3.4.1 Conversion du Capital social

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juin 2000, le capital social a été converti en euros par conversion, à effet du 1^{er} janvier 2001, de la valeur nominale des parts arrondie à 305,00 €. Par suite de cette conversion, le capital social de la SCPI s'élevait au 1^{er} janvier 2001 à quarante-sept millions six cent vingt-cinq mille quatre cent quarante-cinq euros (47 625 445,00 €) divisé en 156 149 parts d'une valeur nominale de trois cent cinq euros (305,00 €) chacune.

Au 31 décembre 2003, le capital social de la Société est de cinquante-huit millions huit cent trente-six mille six cent trente-cinq euros (58 836 635,00 €), divisé en 192 907 parts d'une valeur nominale de trois cent cinq euros (305,00 €).

4. Responsabilité des associés

Conformément aux dispositions de l'article L 214-55 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité des Associés ne peut être mise en cause que si la Société Civile a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité de chaque Associé a l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

I - Conditions générales de souscription des parts

1. Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, il doit être remis à tout souscripteur un dossier comprenant :

- la note d'information, visée par l'Autorité des Marchés Financiers, complétée le cas échéant par son actualisation,
- le bulletin de souscription mentionnant les conditions de l'émission en cours en double exemplaire, dont l'un demeure entre les mains du souscripteur,
- les statuts de la Société,
- le rapport annuel du dernier exercice,
- le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription.

2. Modalités de versement du montant des souscriptions

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré à la souscription.

3. Parts sociales

3.1 Valeur nominale

La valeur nominale des parts est de trois cent cinq euros (305,00 €). Les parts sociales sont nominatives et pourront être représentées par des certificats de parts valant attestation de propriété, établis au nom des Associés.

Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la Société préalablement à toute opération de retrait et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales. Les droits des Associés résultent de leur inscription sur le registre de la Société.

3.2 Forme des parts

Le prix d'émission comprend la valeur nominale de la part de trois cent cinq euros (305,00 €) majorée d'une prime d'émission destinée à préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux Associés.

Outre les frais d'établissement seront amortis sur la prime d'émission divers frais engagés au titre de la prospection des capitaux, de la recherche et de l'acquisition des immeubles.

Le montant de la prime d'émission sera fixé par la Société de Gestion et indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information.

4. Nombre minimum de parts à souscrire

Le minimum de souscription, pour tout nouvel associé, est de une part.

5. Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus :

- au siège de la Société de gestion.

6. Jouissance des parts

Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du troisième mois qui suit le mois de souscription.

7. Conditions de souscription

7.1 Modalités de calcul du prix de souscription

Conformément aux dispositions de l'article L 214-78 du Code Monétaire et Financier, les dirigeants de la Société de Gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les valeurs :

- comptable,
- de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert immobilier indépendant et actualisée par lui chaque année.

La valeur nette des autres actifs qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes.

- de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution de la Société.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Le prix de souscription des parts est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié sans délai par écrit à l'Autorité des Marchés Financiers. Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa.

7.2 Prix de souscription d'une part à compter du 28 mars 2003

Conformément aux dispositions qui précèdent, il a été procédé sur la base :

- des expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'exercice 2003,
- des comptes de la Société arrêtés au 31 décembre de l'année, à la détermination comme suit des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI MULTIMMOBILIER 1 :

	En euros	En euros par part
Valeur vénale du patrimoine	96 455 000,00	500,01
Valeur nette des autres actifs	5 603 357,74	29,05
Valeur de réalisation*	102 058 357,74	529,06
Frais d'acquisition des immeubles	5 787 300,00	30,00
Commission de souscription	9 377 883,28	48,61
Total valeur de reconstitution*	117 223 541,02	607,67

* Ces valeurs ont été approuvées par l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI réunie le 8 juin 2004.

Compte tenu de ces valeurs, et du rendement prévisionnel de la Société pour 2004, il a été décidé de maintenir le prix de la part à 548,00 euros, tel que fixé à compter du 28 mars 2003 et se décomposant comme suit :

Nominal	305,00 €
Prime d'émission	243,00 €
Total	548,00 €

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-36 du règlement de l'Autorité des Marchés Financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

7.3 Rentabilité

La rentabilité des parts de la SCPI MULTIMMOBILIER 1 pour les quatre dernières années s'établit de la façon suivante :

	2001	2002	2003	2004
Prix de souscription (en €)	504,61 ⁽²⁾	520,00 ⁽²⁾	545,00	548,00
Dividende (en €)	36,00	38,04	38,04	37,08
Rentabilité de la part (1)	7,13 %	7,32 %	6,98 %	6,77 %
Report à nouveau cumulé	4,76	7,06	5,23	non déterminé

(1) Dividende pour une année de pleine jouissance rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier.

(2) Le prix de la part a été porté à 520,00 € à effet du 1^{er} mars 2001, à 545,00 € à effet du 27 février 2002 et à 548,00 € à effet du 28 mars 2003.

II - Modalités de sortie

L'Associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de deux moyens :

- le remboursement de ses parts (le retrait qui doit être demandé à la Société de Gestion) auquel se substituerait, dans le cas du blocage des retraits et dans les conditions ci-après, la cession de ses parts par l'intermédiaire du registre des ordres qui serait tenu au siège de la Société,
- la vente directe de ses parts (cession directe de l'Associé).

1. Retrait

1.1 Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les Sociétés à capital variable, tout Associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité.

Les statuts ne prévoyant pas la constitution d'un fonds de remboursement, le capital social de MULTIMMOBILIER 1 ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

1.2 Modalités de retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et doivent être accompagnées des certificats représentatifs des parts objet des retraits.

Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la limite où il existe des souscriptions.

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum de deux mois à compter de la réception de la demande accompagnée du certificat représentatif des parts objet du retrait.

1.3 Effet du retrait

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des Associés.

Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait porteront jouissance jusqu'au dernier jour du mois au cours duquel le retrait a eu lieu.

1.4 Prix de retrait

La valeur de retrait d'une part correspond au nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription hors taxes.

1.5 Prix de retrait depuis le 28 mars 2003

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription, l'Associé se retirant perçoit 504,16 € par part, soit :

Prix de souscription	548,00 €
Commission de souscription de 8 % HT	43,84 €
Prix de retrait	504,16 €

Si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

1.6 Blocage des retraits

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la Société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée, notamment l'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies au chapitre "Registre des ordres d'achat et de vente," constituerait une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et les projets de résolutions de l'Assemblée Générale sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

2. Dispositions générales relatives aux cessions

La Société étant une SCPI à capital variable, les cessions de parts se réalisent directement par l'Associé, sauf ce qui est précisé ci-dessus au paragraphe "blocage des retraits", où elles peuvent également se réaliser par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente.

Les cessions directes de l'Associé et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté sont constatées selon les formes habituelles.

- La cession des parts à un acquéreur déjà Associé est libre. Il en est de même de la transmission des parts par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux et de cession soit à un conjoint, à un ascendant ou un descendant. La Société de Gestion doit toujours être avisée de la cession par le cédant ou de la transmission des parts par leur bénéficiaire.
- La cession à un acquéreur non Associé est soumise à l'agrément de la Société de Gestion. La demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la Société.
Cet agrément dont le refus restera exceptionnel résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.

Si la Société n'agrée pas le cessionnaire, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la Société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

2.1 Registre des transferts

Pour toute transcription de mutations ou de cessions sur le registre des Associés, les certificats représentatifs des parts délivrés doivent être restitués à la Société.

Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la Société à la date de son inscription sur les registres sociaux.

Pour toute cession réalisée directement par l'Associé, l'inscription de la cession se fera à la diligence de l'une ou de l'autre des parties sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de gestion :

- De l'acte de cession ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre des parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession dont la signature devra, s'il n'est pas Associé, être légalisée par le maire ou un notaire,
- De la justification du paiement des droits d'enregistrement (actuellement 4,80 %).

Pour toute cession réalisée par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente, la transaction donne lieu à l'inscription sur le registre qui est réputé constituer l'acte écrit.

2.2 Effet de la cession

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

2.3 Droits d'enregistrement

Les droits d'enregistrement sont actuellement de 4,80 % du montant de la transaction.

2.4 Délai de versement des fonds

Le versement des fonds à l'Associé intervient :

- pour toute cession de gré à gré : directement entre les Associés,
- pour toute cession réalisée à partir du registre des ordres d'achat et de vente en cas de blocage des retraits : dans un délai de 15 jours maximum après l'exécution de l'ordre.

3. Registre des ordres de vente et d'achat

Dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits, prendrait une telle décision, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société dans les conditions fixées par l'instruction de la Commission des Opérations de Bourse, devenue l'Autorité des Marchés Financiers.

Dès lors, tout Associé pourra adresser à la Société UFG Courtage, Société filiale de l'UFG dûment mandatée par la Société de Gestion à l'effet, s'il y a lieu, d'assurer l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts, et suivant les formulaires de mandat mis à la disposition des intéressés par ladite Société UFG Courtage, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts et toute personne pourra, de même, adresser un ordre d'achat de parts.

Conditions d'inscription des ordres sur le registre

Pour être valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre les ordres doivent comporter toutes les caractéristiques prévues par ladite instruction de la Commission des Opérations de Bourse, devenue l'Autorité des Marchés Financiers. Ils doivent notamment indiquer :

- le nombre de parts concernées,
- la mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre pourra être exécuté partiellement ou s'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité,
- la durée de validité pour les ordres d'achat, qui ne pourra toutefois pas excéder quatre périodes de confrontation, les ordres de vente étant quant à eux d'une durée illimitée, sauf annulation,
- le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert et les ordres de vente à prix minimum proposé,
- les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur et la commission de cession supportée par le vendeur.

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, hors les droits d'enregistrement, sachant que le vendeur recevra ce prix offert sous déduction de la commission de cession dont il est redevable, et que la somme nette revenant ainsi au cédant constituera le prix d'exécution. Le taux de la commission de cession étant de 6,75 %, tel que stipulé au chapitre – Frais - ci-après, le prix d'exécution correspondra à 93,25 % du prix offert par l'acquéreur, base sur laquelle ce dernier acquittera, en supplément de son prix, les droits d'enregistrement au taux en vigueur (actuellement de 4,80 %).

Le vendeur devra exprimer son prix minimum proposé commission de cession incluse, sachant que la somme lui revenant sera nette de ladite commission de cession et constituera son prix minimum d'exécution.

Concernant plus particulièrement les ordres d'achat, leur inscription sera en outre subordonnée au règlement par les donneurs d'ordre, dans les conditions définies au paragraphe - Couverture des ordres - , du prix auquel leurs ordres pourraient être exécutés en totalité majorés des droits d'enregistrement correspondants.

Après avoir vérifié que les ordres qui lui sont transmis satisfont aux conditions requises pour leur inscription, la Société de Gestion les horodate et les inscrit sur le registre de manière chronologique.

Modification d'un ordre

La modification d'un ordre inscrit sur le registre emporte la perte de son rang d'inscription, lorsque le donneur d'ordre :

- augmente son prix limite pour l'ordre de vente ou le diminue pour l'ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts concernées,
- modifie le sens de son ordre.

Suspension des inscriptions sur le registre

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de Gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des Associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

Diffusion des informations dans le public

Toutes les informations relatives au :

- registre des ordres : les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités de parts demandées et offertes à ces prix, la décision motivée de la suspension, s'il y a lieu, de l'inscription des ordres,
- prix d'exécution : le prix d'exécution de la période et les quantités de parts échangées, la modification, si elle devait intervenir, de la périodicité des prix d'exécution,

sont rendues publiques sur le site internet du Groupe UFG ou sur simple appel téléphonique au 01 53 62 40 60 où ces informations seront disponibles en permanence.

3.1 Périodicité des prix d'exécution

Le prix d'exécution est celui auquel peut s'échanger le plus grand nombre de parts. Exprimé hors la commission de cession supportée par le vendeur et hors les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur, il correspond à la somme revenant au vendeur.

Ce prix, le jour de son établissement, et les quantités de parts échangées sont rendus publics (internet, téléphone au 01 53 62 40 60). En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible ainsi que les quantités de parts proposées pour chacun de ces prix sont rendus publics de la même façon.

Conformément aux textes, qui prévoient que le prix d'exécution résulte de la confrontation périodique, à intervalles réguliers et à heure fixe des ordres inscrit sur le registre, la Société de Gestion, UFG Immobilier, procédera à l'établissement de ce prix chaque mercredi à 12 heures.

Pour participer à la confrontation le mercredi, les ordres devront avoir été reçus et horodatés, au plus tard la veille, le mardi à 12 heures, sauf en ce qui concerne les ordres d'achat supérieurs ou égaux à 30 000,00 € (Couverture des ordres) pour lesquels les fonds devront avoir été crédités sur le compte spécifique.

Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante. Tout ordre dont la durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, ne participe pas à la confrontation, il est réputé caduc à la clôture de la période précédente.

Si la Société de Gestion était amenée, en raison des contraintes du marché, à modifier cette périodicité du prix d'exécution, les donneurs d'ordre et les intermédiaires en seraient informés 6 jours au moins avant la date d'effet, soit à la faveur du bulletin d'information si possible, soit par lettre circulaire. Cette information serait rendue publique (internet, téléphone au 01 53 62 40 60) dans les mêmes délais.

Il est précisé que, si la Société de Gestion était empêchée, pour quelque motif que ce soit, de procéder à l'établissement du prix d'exécution au jour et à l'heure fixés (notamment en cas de jour férié, défaillance informatique...), la détermination du prix d'exécution de la période interviendrait dès que possible sans qu'il y ait pour autant modification de la périodicité.

Exécution des ordres

Dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, les ordres sont exécutés en prenant en priorité les ordres :

- d'achat inscrits au prix, hors droits d'enregistrement, le plus élevé,
- de vente inscrits au prix, commission de cession incluse, le plus faible.

A limite de prix égal, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des Associés.

3.2 Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés directement à la Société UFG Courtage, mandatée à cet effet par la Société de Gestion ou à un intermédiaire, c'est-à-dire toute personne morale ou physique qui, à raison de son activité professionnelle, est habilitée à recevoir un mandat d'achat ou de vente portant sur des parts de SCPI.

Le donneur d'ordre, quelles que soient les modalités de transmission de son ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

A cet égard, les ordres doivent être transmis par :

- lettre avec avis de réception,
- télécopie ou mail avec envoi d'un accusé de réception.

Les ordres d'annulation ou de modification sont soumis aux mêmes modalités de transmission.

Les ordres dès leur réception font l'objet d'un enregistrement permettant la reconstitution des étapes de leur traitement et des différentes exécutions.

3.3 Couverture des ordres

L'enregistrement de l'ordre d'achat étant subordonné au règlement de la totalité du montant, auquel l'ordre pourrait être exécuté majoré des droits d'enregistrement correspondants, le donneur d'ordre devra :

- accompagner son formulaire d'un chèque bancaire de ce même montant majoré des droits,
- ou, à défaut, autoriser le prélèvement de ce montant et des droits d'enregistrement, en remplissant et en signant l'autorisation de prélèvement annexé au formulaire.

Les fonds, dès leur réception par la Société UFG Courtage seront automatiquement virés sur le compte spécifique non rémunéré de la Société de Gestion ouvert à cet effet.

Uniquement pour les ordres d'achat d'un montant total, droits d'enregistrement inclus, supérieur ou égal à 30 000,00 €, la couverture de l'ordre sera vérifiée au préalable. L'ordre ne participera à la confrontation que dès lors que les fonds correspondants auront effectivement été crédités sur le compte spécifique. S'il s'avérait que la couverture de l'ordre (chèque ou virement) ne soit pas, pour quelque motif que ce soit, honorée par la banque du donneur d'ordre, l'ordre d'achat serait purement et simplement annulé.

3.4 Revente des parts

La société ne garantit pas la revente des parts.

III - Frais

Les frais incombant aux associés sont couverts par les rémunérations suivantes :

1. Lors des souscriptions

La Société de Gestion perçoit, versée par la SCPI et destinée à couvrir les frais de recherche et d'investissement des capitaux, une commission de souscription correspondant à 8 % HT (soit 9,568 % TTC au taux actuel de TVA) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse.

2. Pour l'administration de la société

La Société de Gestion perçoit une rémunération de 10 % HT maximum (soit 11,96 % TTC au taux actuel de TVA) du montant des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers) de la Société. Cette rémunération correspond d'une part aux frais administratifs et de gérance proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux et, d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation et autres et leur répartition entre les Associés ainsi que de la gestion de la Société Civile telle que précisée à l'article XVIII des statuts.

3. Lors des cessions de parts

- Pour toutes cessions de parts sans intervention de la Société de Gestion ou pour toutes transmissions de parts à titre gratuit : il est dû à la Société de Gestion, par cessionnaire ou par bénéficiaire, un forfait de 50 euros HT, montant qui est indexé chaque année à la date du 1^{er} janvier selon l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre 2004.
- Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente : il est dû par l'Associé-vendeur, à la Société UFG Courtage, une commission de cession totale calculée au taux de 6,75 % net sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payée par l'acquéreur.

IV - Fonctionnement de la société

1. Régime des Assemblées générales

Les Associés sont réunis, chaque année en Assemblée Générale par la Société de Gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice. A défaut, elle peut être également convoquée :

- par le Conseil de Surveillance,
- par le ou les Commissaires aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par les liquidateurs.

1.1 Modalités de convocation

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire adressée directement aux Associés.

Sous condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les Associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi de la lettre, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée Générale est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Avec cette convocation les Associés reçoivent la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration et, en une seule brochure, tous les autres documents prévus par les textes et notamment en cas d'Assemblée Générale Ordinaire :

- les comptes et l'annexe de l'exercice,
- les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance,
- le texte des projets de résolutions.

1.2 Ordre du jour

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Un ou plusieurs Associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception 25 jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la Société est supérieur à 760 000 euros, le montant du capital à représenter est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros,
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros,
- 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros,
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de 5 jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

1.3 Modalités de décision

Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions relevant de la compétence des Assemblées Générales Ordinaires et au nu-proprétaire pour les décisions relevant de la compétence des Assemblées Générales Extraordinaires.

Les décisions sont prises à la majorité des Associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'Associés présents, représentés ou votant par correspondance et, en ce, y compris les votes négatifs détenant :

- pour l'Assemblée Générale Ordinaire, qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social,
- pour l'Assemblée Générale Extraordinaire, qui notamment décide des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Pour le calcul du quorum il sera tenu compte des votes par correspondance reçus au plus tard trois jours avant la réunion.

A défaut du quorum ci-dessus, l'Assemblée Générale réunie sur deuxième convocation peut délibérer valablement sur le même ordre du jour quel que soit le nombre de parts participant au vote.

1.4 Consultation écrite

La Société de Gestion peut consulter les Associés par correspondance ou les appeler en dehors des Assemblées Générales, à formuler une décision collective par vote écrit, sauf dans le cas où la loi a prévu expressément une réunion d'Assemblée Générale.

2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices

2.1 Dispositions générales

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende. Le montant est réparti proportionnellement au nombre de parts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance, après la tenue de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes de l'exercice social concerné.

2.2 Acomptes trimestriels

Conformément aux statuts, en cours d'exercice et avant approbation des comptes, la Société de Gestion peut décider de la mise en paiement d'acomptes sur les dividendes lorsqu'un bilan, établi en cours ou en fin d'exercice et certifié par le Commissaire aux Comptes, fait apparaître que la Société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures, et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La Société de Gestion envisage, dès que ces conditions sont réunies, de procéder à la mise en paiement d'acomptes, dans les quarante-cinq jours de la clôture des comptes trimestriels.

3. Provision pour grosses réparations

La provision pour grosses réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles.

Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien du patrimoine et qui vise à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 10 % du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

4. Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout Associé de cette dernière, doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des Associés.

La Société de Gestion s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat tout immeuble pour lequel elle serait liée directement ou indirectement au vendeur.

5. Régime fiscal

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent :

5.1 Revenus fonciers

Les revenus provenant de la location des immeubles entrent dans la catégorie des revenus fonciers. Ils bénéficient d'un abattement forfaitaire, actuellement de 14 %, et d'un certain nombre de déductions.

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global dans la limite actuelle de 10 700 euros appréciée annuellement et par déclaration. Dans un tel cas l'Associé a l'obligation de détenir ses parts pendant 3 ans décomptés à partir de l'année d'imputation du déficit.

En application des dispositions de la loi de Finances pour 2004, les revenus fonciers provenant des parts de SCPI, relèvent, sous certaines conditions, du régime du micro-foncier.

5.2 Revenus financiers

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils sont produits par les liquidités de la Société et par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts.

La possibilité est toutefois offerte aux Associés d'opter pour le prélèvement libératoire.

L'alternative se présente ainsi :

- soit l'Associé déclare lui-même sa quote-part de revenus financiers qu'il a perçue et règle directement l'impôt correspondant,
- soit il charge la Société de procéder au prélèvement forfaitaire au taux en vigueur sur ces revenus financiers, la somme retenue étant reversée au Trésor.

L'Associé est alors définitivement libéré de l'obligation de payer l'impôt correspondant. Le taux de ce prélèvement libératoire forfaitaire est de 27 % depuis le 1^{er} janvier 2005 (prélèvements sociaux compris) pour les certificats de dépôt et pour les comptes à terme (la Société de Gestion répartit les disponibilités entre ces deux formules en fonction du calendrier des investissements en privilégiant les certificats de dépôt dans la mesure des possibilités du marché).

5.3 Plus-values sur cessions de valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles sur MULTIMOBILIER 1 pourra être placée en valeurs mobilières (Fonds Communs de Placement ou SICAV).

Les produits perçus sont taxés au titre de la fiscalité des plus-values sur cessions de valeurs mobilières, donc imposés aux taux en vigueur de 27 % (prélèvements sociaux compris).

La Société fournit en temps utile, aux porteurs de parts, les éléments nécessaires à leur déclaration.

En cas de modification de la législation fiscale, les Associés seront tenus informés par le bulletin d'information trimestriel.

5.4 Plus-values immobilières

D'une façon générale, la plus-value, lors de la revente des parts, est égale à la différence entre la somme revenant au vendeur et le prix d'acquisition des parts.

Cette plus-value, après application d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième année et d'un abattement fixe de 1 000,00 €, est imposée à l'impôt sur le

revenu au taux en vigueur de 27 % (prélèvements sociaux compris). L'impôt correspondant est acquitté dans un délai maximum d'un mois à compter de la cession.

Il convient de noter que, par le jeu de l'abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième année, toute plus-value est exonérée au bout de 15 ans.

Dans le cas des cessions d'immeubles de la Société :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000,00 €, ce seuil s'appréciant opération par opération,
- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :
 - des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition,
 - d'un montant forfaitaire de 15 % pour travaux, qui peut être appliqué au-delà de la cinquième année de détention.

Comme dans le cas des cessions de parts, la plus-value brute est réduite :

- de l'abattement de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année, qui conduit à l'exonération totale au bout de 15 ans,
- et de l'abattement fixe de 1 000,00 €.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant (au taux de 27 % à compter du 1^{er} janvier 2005, prélèvements sociaux compris) sont effectués, lors de la cession de l'immeuble, à la diligence du notaire pour le compte de chacun des Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

5.5 Contribution Sociale Généralisée

Les articles 127 à 135 de la loi de Finances pour 1991 ont instauré une Contribution Sociale Généralisée frappant tant les revenus de placement soumis à prélèvement libératoire que les revenus fonciers.

Le taux de la Contribution Sociale Généralisée est de 8,20 % depuis le 1^{er} janvier 2005.

5.6 Contribution au Remboursement de la Dette Sociale

En application de l'ordonnance 96-50 du 24 janvier 1996, les revenus du capital sont assujettis à la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S). Instituée à titre temporaire jusqu'au 31 janvier 2009 et entrée en vigueur le 1^{er} février 1996, la C.R.D.S est calculée au taux de 0,50 % sur les produits de placement.

La Contribution au Remboursement de la Dette Sociale est retenue en même temps que le Prélèvement Libératoire par l'établissement payeur.

5.7 Contribution Solidarité et Autonomie

La loi relative à la solidarité pour l'autonomie des personnes âgées et des personnes handicapées a instauré une contribution additionnelle au prélèvement social de 2 %. Son taux est fixé à 0,30 %.

Le taux de l'ensemble des prélèvements sociaux est actuellement de 11 % compte tenu de cette contribution additionnelle et du relèvement de la CSG à effet du 1^{er} janvier 2005.

6. Modalités d'information

L'information des Associés est assurée au moyen de supports écrits. Préalablement à la souscription, la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers, le bulletin de souscription, les statuts, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel sont remis au souscripteur.

6.1 Rapport annuel

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social.

Ce rapport annuel contient le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

6.2 Bulletin d'information

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre après trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel. Il est adressé aux Associés dans les quarante-cinq jours suivant la fin du trimestre.

7. Modalités du démarchage et de la publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L 341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

En vertu de ces dispositions, il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissement financier dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage, les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque Associé au montant de sa part dans le capital. L'article XI des statuts de la SCPI MULTIMMOBILIER 1 prévoit cette limitation.

Pour le démarchage, il est fait appel aux prescripteurs habituels de l'UFG habilités à démarcher au sens de l'article L341-3 précité et L341-4-I du Code Monétaire et Financier.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-43 du règlement de l'Autorité des Marchés Financiers qui prévoit notamment que dans toute publicité doit être indiqué :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la Société,
- l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers, son numéro de visa, sa date d'obtention et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

V - Administration, contrôle, information, de la société

1. La société

Dénomination sociale : MULTIMMOBILIER 1

Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

Nationalité : Française

Forme : Société Civile autorisée à faire publiquement appel à l'épargne régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les dispositions de l'article L 231-1 du Code de Commerce, les articles L 214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, le décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié et tous textes subséquents.

Statuts : Déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris

Registre du Commerce : 342 084 209 RCS PARIS

Objet social : Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

Durée de la Société : 50 ans à compter du 17 août 1987, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

Exercice social : du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Capital initial : 1 008 000 F, soit l'équivalent de 153 668,61 € divisé en 240 parts de 4 200 F soit l'équivalent de 640,29 €, de valeur nominale

Capital statutaire : Fixé à 108 885 000 € par l'assemblée générale extraordinaire du 13 juin 2002

Capital effectif : 59 982 520,00 € au 31 décembre 2004.

2. Administration :

Société de gestion nommée

Dénomination : UFG Immobilier

Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

Nationalité : Française

Forme Juridique : S.A.

Registre du Commerce : 399 922 699 RCS PARIS

Objet Social : La Société a pour objet en France et à l'étranger de concourir à la réalisation de toutes opérations ayant comme objet :

- la création, la gestion, la commercialisation de tous produits de placement pour compte de tiers,
- la gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des Associés desdites Sociétés,
- le conseil en investissement et en gestion de patrimoine,
- l'activité de transaction immobilière à l'exclusion de toutes prestations pour le compte des Sociétés gérées,
- la participation par tous moyens à toutes entreprises ou à toutes Sociétés créées ou à créer dont l'objet serait de concourir à la réalisation de l'objet social.

Capital : Le capital s'élève à 904 448 € réparti comme suit :

- Union Française de Gestion 904 352 €
- Diverses personnes physiques, Crédit Mutuel Nord Europe France, la Pérennité et la SCI Pérennité Pierre 96 €

Direction : Président Directeur Général : André CAMO
Directeur Général Délégué : Jean-Marc COLY

Administrateurs : André CAMO
André CORMIER
Eric CHARPENTIER Directeur Général
Union Française de Gestion, représentée par Jean-Marc COLY, Directeur pôle Actifs - Produits - Juridique.

Agrément de la COB (devenue AMF) : N°SG-SCPI 95-13 en date du 9 mars 1995

Commissaires aux Comptes :

Titulaire : Société Deloitte et Associés
185, avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Suppléant : Société BEAS - 7/9, villa Houssay
92200 NEUILLY-SUR-SEINE.

3. Conseil de surveillance

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil sont désignés pour trois ans et sont rééligibles. Chaque année, le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, un Président et un Secrétaire.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre de ses membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne peut être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Le Conseil de Surveillance est composé des membres suivants, qui ont été nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI du 13 juin 2002 et dont les mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale de 2005 :

- Damien VANHOUTTE, Conseiller en gestion de patrimoine, Président
- Dany PONTABRY, Gérante de Société, Secrétaire
- Hubert FERRON, Chef d'entreprise retraité
- Marc GOSELIN, Ingénieur
- Didier SOULARD, Retraité
- Assurance du Crédit Mutuel Nord Vie, représentée par Bernard LE BRAS, Directeur Général
- La Mutuelle du Mans Assurance-Vie, représentée par Hugues LE FORESTIER de QUILLIEN, Cadre financier
- AFI Europe, représentée par Pierre-Yves BOULVERT, Directeur immobilier.

Pour les nominations des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion observera une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

Préalablement à la convocation de chaque Assemblée devant désigner de nouveaux membres, la Société de Gestion procédera à un appel de candidatures.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les Associés présents et les votes par mandats impératifs.

4. Commissaires aux comptes

Ont été désignés comme Commissaires aux Comptes par l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 juin 2000 pour six ans :

- en tant que titulaire : Société Deloitte et Associés
185 avenue Charles de Gaulle – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE
- en tant que suppléant : Société B.E.A.S,
7/9 villa Houssay - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE.

Leurs mandats expireront lors de l'Assemblée de 2006 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2005.

5. Expert immobilier

La Société CBRE Bourdais Expertises, 160 boulevard Haussmann – 75008 Paris, a été nommée en qualité d'Expert Immobilier par l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2002 pour une durée de quatre ans.

6. Information

La personne chargée de l'information est Patrice CRETE
173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS - 01.44.56.10.00.

7. Personne assumant la responsabilité de la note d'information

UFG Immobilier représentée par André CAMO.

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers, a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 05-12 en date du 8 mars 2005. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

Statuts

Multimmobilier 1 / SCPI de rendement à capital variable

TITRE I

Forme – Objet – Dénomination – Siège – Durée

Article I : Forme

La Société revêt la forme d'une société civile à capital variable faisant publiquement appel à l'épargne, qui est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les dispositions de l'article L 231-1 du Code du Commerce, les articles L 214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, le décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié, par tous textes subséquents et par les présents statuts.

Article II : Objet

La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-50 du Code Monétaire et Financier.

Article III : Dénomination

La Société a pour dénomination **Multimmobilier 1**.

Article IV : Siège social - Siège administratif

Le siège social est fixé à Paris (8^e arrondissement) 173, boulevard Haussmann.

Il pourra être transféré dans la même ville ou dans tout autre département limitrophe, par simple décision de la Société de Gestion qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

Le siège des bureaux est fixé par la Société de Gestion.

Article V : Durée

La Société est constituée pour une durée de cinquante années qui ont commencé à courir le 17 août 1987 pour finir le 17 août 2037, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

TITRE II

Capital social – Parts

Article VI : Capital social

Lors de la constitution de la Société, le capital social d'origine a été fixé à un million huit mille francs (1 008 000 F), soit l'équivalent de cent cinquante-trois mille six cent soixante-huit euros soixante et un cents (153 668,61€), entièrement libéré, divisé en 240 parts de quatre mille deux cents francs (4 200,00 F), soit l'équivalent de six cent quarante euros vingt-neuf cents (640,29 €) de valeur nominale chacune.

Suivant décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 1998, la valeur nominale des parts a été ramenée à deux mille francs (2 000,00 €), soit l'équivalent de trois cent quatre euros quatre-vingt-dix cents (304,90 €).

Suivant décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juin 2000, la valeur nominale des parts, convertie en euros, est de trois cent cinq euros (305,00 €).

A la date du 31 décembre 2003, le capital effectif s'élève à cinquante-huit millions huit cent trente-six mille six cent trente-cinq euros (58 836 635,00 €), divisé en 192 907 parts d'une valeur nominale de trois cent cinq euros (305,00 €) chacune.

Article VII - Capital social maximum

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à cent huit millions huit cent quatre-vingt-cinq mille euros (108 885 000,00 €).

Article VIII : Variabilité du Capital - Retrait

VARIABILITE DU CAPITAL

La fraction du capital maximal souscrite par les associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des associés anciens ou nouveaux.

La Société n'envisage pas la constitution d'un fonds de réserve, en conséquence, le capital social effectif ne pourra pas diminuer en raison des retraits qui ne seront pris en considération que s'ils sont compensés par des souscriptions.

La Société peut créer des parts nouvelles si les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours conformément à l'objet social.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant en aucun cas être ramené à moins de 760 000,00 €.

RETRAIT

1. Modalités de retrait

Tout associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où il existe des souscriptions.

Les parts remboursées seront annulées.

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale.

2. Valeur de retrait

La valeur de retrait correspond au prix d'émission (nominal plus prime d'émission) en vigueur, diminué de la commission de souscription hors taxes.

Article IX - Libération des parts

Lors de leur souscription, les parts doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime stipulée.

Article X - Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont essentiellement nominatives.

Des certificats représentatifs de parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés. Ces certificats sont incessibles.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.

Les certificats nominatifs s'il en est créé devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte du certificat en question.

Article XI - Responsabilité des associés

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

Article XII - Décès - Incapacité

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs de ses associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des associés décédés.

De même, l'interdiction, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de

ses membres ne mettra pas fin de plein droit à la Société, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

Article XIII - Droits des parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article XVI pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date ; et qu'en cas de retrait les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a lieu.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.

Article XIV - Transmission des parts - Nantissement

1. Cession entre vifs

1.1 - Cession directe

1) La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

2) La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir ce consentement.

L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. Si, à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

1.2 - Cession par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente

Lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L 214-59-I du Code Monétaire et Financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société et emportent suspension des demandes de retrait. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le Registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions, et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et la périodicité d'enregistrement des ordres et d'établissement du prix d'exécution, sont fixées conformément au Règlement et à l'Instruction de la Commission des Opérations de Bourse, nouvellement Autorité des Marchés Financiers, et sont précisées dans la note d'information.

2. Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant.

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité héréditaire dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire

représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les usufruitiers et nus-proprétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire.

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1) du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

TITRE III

Administration de la société

Article XV : Nomination de la Société de Gestion

La gérance est assurée par une Société de Gestion qui, conformément à l'article L 214-67 du Code Monétaire et financier, doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société UFG Immobilier, société anonyme dont le siège social est à Paris (75008), 173, boulevard Haussmann, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 399 922 699 RCS Paris, agréée en date du 9 mars 1995 par la Commission des Opérations de Bourse, nouvellement Autorité des Marchés Financiers, sous le numéro SG-SCPI 95-13, est désignée en qualité de Société de Gestion pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaire, sa révocation ou sa démission, le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la Société Civile serait administrée par une Société de Gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de surveillance.

Article XVI : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire autoriser tous les actes relatifs à son objet.

Elle a notamment à ces mêmes fins les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- elle prépare et réalise les augmentations de capital, fixe les modalités d'entrée en jouissance des parts nouvelles ainsi que les autres modalités de souscription de parts, notamment :
 - le montant de la prime d'émission ;
 - les conditions de libération ;
- elle recherche des associés nouveaux ;
- elle agréé tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article XIV des présents statuts ;
- elle organise l'acquisition des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements ;
- elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques ;
- elle engage les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue les approvisionnements de toutes sortes ;
- elle fait ouvrir au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôt, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres ;
- elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque : crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes et plus généralement procède à la gestion de la trésorerie de la Société ;
- elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non et ceux renfermant des valeurs déclarées ;
- elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bons de poste, etc. ;
- elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise et notamment elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire ;
- elle touche au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit ;
- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société ;
- elle passe tous marchés et traités ;
- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités ;
- elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles ;
- elle perçoit pour le compte de la Société Civile tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés ;
- elle gère les dépôts de garantie versés à la Société Civile, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues ;
- elle élit domicile partout où besoin sera ;
- elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter les prix ;
- elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location, verbalement ou par écrit, à toute personne physique ou morale, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux ;
- elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations dans les conditions qui lui semblent convenables ;
- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités ;
- elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant ;
- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur

toutes propositions à faire et arrête leurs ordres du jour ;

- elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions ;
- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées à l'article XXII ci-après :

- effectuer les échanges et aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société ;
- contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite du plafond que ladite Assemblée fixera.

La Société de Gestion ès qualités ne contracte à raison de la gestion aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

Article XVII - Délégation de pouvoirs

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou des associés dont ils ne sont pas les déposés.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de la Commission des Opérations de Bourse, nouvellement Autorité des Marchés Financiers.

Article XVIII - Rémunération de la Société de Gestion

1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion

La Société de Gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux ainsi que le coût des documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, note d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité ; elle assure par son personnel la bonne administration de la Société Multimobilier 1, y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société Multimobilier 1 règle tous les autres frais nécessaires à l'entretien des immeubles, travaux d'aménagement et de réparations y compris les honoraires d'intervenants techniques, impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils et les Assemblées, les frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de surveillance, les

documents nécessaires à l'information des associés : bulletins trimestriels d'information et rapports annuels et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent de l'administration pure de la Société, en ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux, les honoraires de syndics de copropriété, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.

2. Commission de souscription

Il est dû à la Société de Gestion, pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements, une commission de souscription égale à 8 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription.

Au fur et à mesure des souscriptions, la Société de Gestion pourra prélever pour ses besoins les sommes correspondantes sur les fonds sociaux.

Les souscripteurs autorisent la Société de Gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription.

3. Commission de Gestion

La Société de Gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et, d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les associés, ainsi que la gestion de la Société Civile.

Il est dû à la Société de Gestion, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion égale à 10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets) de la Société.

4. Commission sur réalisation de parts sociales

Pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, il est dû à la Société de Gestion, pour frais de dossier, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire, un droit fixe de cinquante euros (50,00 €) HT, lequel sera indexé tous les ans à la date du 1^{er} janvier selon l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre 2004. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social.

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-59-I du Code Monétaire et Financier, il est dû à la Société de Gestion, par l'associé vendeur, une commission de cession calculée au taux de 6,75 % HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

5. Versement

Conformément à l'article XVII des présents statuts, tout ou partie de chacune des commissions ci-dessus pourra être directement versé au mandataire à qui la Société de Gestion aurait conféré, dans le respect de la réglementation en la matière et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués.

Toutes sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit.

Article XIX : Conventions réglementées

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de surveillance et des Commissaires aux comptes, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la Société de Gestion ou de tout associé de cette dernière.

TITRE IV

Contrôle de la société

Article XX : Conseil de surveillance

La gestion de la Société est contrôlée par le Conseil de surveillance élu par l'Assemblée Générale Ordinaire.

1. Nomination

Les membres du Conseil sont pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de surveillance en fonction, composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'à un maximum de douze.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Quand le nombre des membres du Conseil de surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

2. Organisation - Réunions et délibérations

Chaque année, le Conseil de surveillance nomme parmi ses membres un Président et un Secrétaire.

En cas d'absence du Président, le Conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de surveillance. Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de surveillance, un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction.

Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social et signés par le Président de la séance et le Secrétaire. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion de la Société.

3. Pouvoirs du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance a pour mission :

- a) d'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la Société ;
- b) de présenter chaque année à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la Société.

Il s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.

4. Rémunération

L'Assemblée Générale des associés peut éventuellement allouer une rémunération aux membres du Conseil de surveillance.

5. Responsabilité

Les membres du Conseil de surveillance ne contractent en raison de leur fonction aucune obligation personnelle ou solidaire envers les engagements de la Société.

Ils ne répondent envers la Société et envers les tiers que des fautes dans l'exécution du mandat de contrôle.

Article XXI : Commissaires aux comptes

Le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices. Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice.

Ils sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L 225-219 du Code du Commerce.

TITRE V

Assemblées Générales

Article XXII : Assemblées Générales

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale par la Société de Gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice. Cette Assemblée a lieu au siège social ou dans tout lieu du même département, sauf décision contraire de la précédente Assemblée Générale Ordinaire.

A défaut, elle peut être également convoquée :

- a) par le Conseil de surveillance ;
- b) par le ou les Commissaires aux comptes ;
- c) par un mandataire désigné en Justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- d) par les liquidateurs.

Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, à l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, à la modification de la politique d'investissement, celle de la méthode de détermination du prix de la part ou la reprise des augmentations de capital, après un délai d'au moins trois ans de suspension, et d'Ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

1. Convocations

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux associés. L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la Société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la Société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jour, heure et lieu de l'Assemblée ainsi que sa nature, son ordre du jour, ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la Société, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

3. Ordre du jour

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou à son défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Avec l'ordre du jour l'associé reçoit un document regroupant :

- a) le rapport de la Société de Gestion ;
- b) le ou les rapports du Conseil de surveillance ;
- c) le ou les rapports des Commissaires aux comptes ;
- d) le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ;
- e) s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'alinéa 1 de l'article L.214-73 du Code Monétaire et Financier, les comptes de l'exercice et l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de surveillance et des Commissaires aux comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ainsi que les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Un ou plusieurs associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article 17-II décret du 1^{er} juillet 1971 modifié, peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Tous les associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L.214-75 du Code Monétaire et Financier.

Chaque associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

- a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire ;
- b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants ;
- c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un Secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des associés. A défaut, l'Assemblée élit

elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le Bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des associés.

5. Délibérations - Quorum

Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du Bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance.

L'Assemblée Générale Extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'associés présents ou représentés, formant au moins cinquante pour cent du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents, représentés ou votant par correspondance.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la Société au plus tard trois jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

6. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit. Les associés ont un délai de vingt jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

Les décisions collectives par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède, après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont

les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

7. Procès-verbaux

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social et côté et paraphé soit par un Juge du Tribunal d'Instance, soit par le Maire de la Commune ou un Adjoint au Maire dans la forme ordinaire et sans frais.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par la Société de Gestion ou un membre du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'Assemblée.

TITRE VI

Dispositions comptables

Article XXIII : Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Les dirigeants de la Société de Gestion établissent, chaque année, au 31 décembre, un rapport sur l'activité de la Société, qui est soumis aux associés lors de la réunion de l'Assemblée Générale annuelle.

Article XXIV : Inventaire et comptes sociaux

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne.

Un inventaire arrêté au 31 décembre est établi chaque année par les dirigeants de la Société de Gestion ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe réglementaire.

Article XXV : Valeurs de la société

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société Civile qu'ils gèrent.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. L'expert, dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour quatre ans par l'Assemblée Générale. La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux comptes tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Article XXVI : Répartition des résultats

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de quarante-cinq jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission.

TITRE VII

Dissolution - liquidation

Article XXVII

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, pour décider si la Société doit être prorogée ou non. A défaut, l'Assemblée pourra être convoquée par un mandataire désigné en Justice, à la demande de tout associé.

Si l'Assemblée Générale décide de ne point proroger la Société, la liquidation sera faite par la Société de Gestion alors en fonction, à laquelle l'Assemblée Générale, si elle le juge utile, pourra adjoindre un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

L'Assemblée appelée à prononcer la dissolution de la Société fixe les pouvoirs du ou des liquidateurs durant la période de la liquidation, étant d'ores et déjà précisé que le ou les liquidateurs percevront, pour l'exécution de leur mission, des honoraires dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

Après apurement du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation sera employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré. Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

TITRE VIII

Dispositions finales

Article XXVIII : Contestations

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation sont jugées, conformément à la loi, et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

Article XXIX : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.

Rapport annuel

Multimmobilier 1 / SCPI de rendement à capital variable

MULTIMMOBILIER 1

■ Assemblées Générales Ordinaires du 7 juin 2007

	Page
Avant-propos	28

■ *Multimobilier 1*

SCPI de rendement à capital variable

Organes de direction et de contrôle	30
Rapport de la Société de gestion sur l'exercice 2006	31
Rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée Générale	38
Projets de résolutions	39
Rapport de la Société de gestion sur les procédures de contrôle interne	40
Comptes au 31 décembre 2006	42
Annexe	46
Composition du patrimoine	54
Rapports du Commissaire aux comptes	58

Avant-Propos

INTRODUCTION

Le marché français de l'immobilier d'entreprise est demeuré très dynamique en 2006 avec un nouveau record d'investissement de plus de 23 milliards d'euros et des volumes de transactions en hausse de plus de 30 % par rapport à 2005 à 3,5 millions de m².

La hausse des prix et la baisse des rendements locatifs ne semblent donc pas avoir entamé l'appétit du marché. Les investisseurs sont restés confiants, anticipant sans doute une poursuite de la croissance économique et, par conséquent, de meilleures perspectives du marché locatif. Dans ce contexte, les SCPI du groupe UFG ont enregistré une hausse importante de leurs valeurs d'expertises justifiant une revalorisation des prix des parts en fin d'année (+ 8 % en moyenne contre 6,6 % en 2005). Les revenus locatifs sont restés globalement stables, voire en léger retrait pour quelques SCPI compte tenu des difficultés rencontrées sur le marché des immeubles anciens. La fourchette de rendement pour 2006 pour l'ensemble des SCPI du groupe s'est située entre 5,8 % et 6,4 % pour une performance globale qui dépasse, en moyenne, les 15 % (SCPI à capital variable) contre 13 % en 2005. Pour 2007, le résultat d'exploitation des SCPI devrait progresser et permettre un niveau de distribution comparable, voire légèrement supérieur à 2006 maintenant les taux de rendement dans une fourchette comprise entre 5,5 % et 6 %.

MARCHÉ LOCATIF : UNE DEMANDE EN NET REDRESSEMENT...

Sur le marché des bureaux, le volume des transactions dépasse les 3,5 millions de m², soit une hausse d'environ 30 % par rapport à 2005. C'est le plus gros volume enregistré depuis 2001. Néanmoins, la demande des entreprises demeure motivée par la recherche des économies de loyers et d'une rationalisation des surfaces occupées compte tenu de la très forte hausse de l'indice du coût de la construction (+ 7,5 % en moyenne sur les 9 premiers mois de l'année 2006). L'absorption nette reste donc relativement faible : les entreprises libèrent à peu près autant de surfaces qu'elles en consomment.

Comme les années précédentes, la demande reste fortement concentrée sur les locaux neufs ou restructurés (40 % des surfaces commercialisées) situés à Paris et dans les secteurs d'affaires traditionnels. L'Ile de France avec 2,9 millions de m² absorbe plus de 80 % de la demande et se place en tête des régions européennes en terme de volume de transactions, loin devant Londres, Madrid et Munich.

... MAIS UNE OFFRE QUI DEMEURE IMPORTANTE

Fin 2006, le stock de l'offre disponible s'élève à 2,5 millions de m² contre 2,7 millions de m² un an auparavant, soit un repli de 8 %. L'offre reste donc élevée, malgré le niveau très soutenu des commercialisations. La demande des entreprises reste avant tout motivée par des opérations de rationalisation et non par une extension des surfaces. Elle ne permet donc pas une absorption significative de l'offre. Le taux de vacance en Ile de France ne baisse que très légèrement, passant de 5,8 % fin 2005 à 5,2 % fin 2006 avec, en plus, de très fortes disparités spatiales : il est de 3,4 % à Paris, 5,7 % à la Défense, 12 % dans la première Couronne Nord et 9,1 % dans la première Couronne Sud. Par ailleurs, les avantages commerciaux accordés par les propriétaires (franchises de loyers, participations aux travaux) demeurent relativement stables et ont peu évolué par rapport à l'année précédente.

En conséquence, les loyers ont très légèrement augmenté. En fin d'année, ils atteignent 307 €/m² pour les immeubles neufs ou restructurés et 222 €/m² pour les immeubles de seconde main, soit une hausse, respectivement, de 2 % et de 4 % par rapport à la fin 2005.

IMPACT MITIGÉ SUR LES SCPI

Le redressement de la demande ne profite que partiellement aux SCPI, puisque celle-ci porte davantage sur les locaux neufs et moins sur les locaux de seconde main, qui constituent le cœur de cible des SCPI. Pour assurer une meilleure maîtrise des charges et maintenir des résultats d'exploitation conformes aux prévisions initiales, le groupe UFG s'est engagé dans un programme d'arbitrage des locaux vacants et de travaux de rénovation et restructuration des immeubles ne répondant plus aux normes du marché. Cette stratégie devrait assurer des revenus prévisionnels ainsi qu'un niveau d'acomptes trimestriels stables, voire en légère progression par rapport à 2006.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT : DES NIVEAUX RECORDS

L'investissement en immobilier d'entreprise enregistre un nouveau record en 2006. Le montant des engagements s'élève à plus de 23 milliards d'euros, en hausse de 47 % par rapport à 2005.

Plusieurs facteurs expliquent cet engouement :

- L'abondance des capitaux, issus de l'épargne retraite notamment ;
- La volonté de diversifier les investissements et une préférence relative par rapport aux marchés boursiers, jugés plus volatiles ;
- La bonne tenue de l'immobilier de bureaux (redressement de la demande, anticipation d'une forte reprise des loyers) ;
- L'attractivité spécifique du marché français liée à l'importance du marché de bureaux en Ile de France et à la diversité du tissu économique ;
- Un cadre réglementaire favorable (le dispositif SIIC).

Comme les années précédentes, les bureaux demeurent le produit le plus prisé des investisseurs (84 % des engagements). Le solde se répartit à parts égales entre les locaux commerciaux (8 %) et les entrepôts et locaux d'activités (8 %). En terme de répartition géographique, les investissements restent fortement concentrés en Ile de France (86 % des engagements) et principalement à Paris et le secteur des affaires de l'Ouest (incluant La Défense). Paris et Londres, constituent les deux leaders Européens.

Enfin, en terme de nature des transactions, le marché demeure fortement nourri par des opérations d'arbitrages : les ventes des investisseurs représentent les 3/4 des volumes enregistrés. Les ventes des promoteurs et donc celles des acquisitions en VEFA, qui évoluent au même rythme que les transactions, se maintiennent à un niveau relativement stable (17 %).

CONSOLIDATION DE LA POSITION DES ACTEURS TRADITIONNELS

Pour la troisième année consécutive, les investisseurs français, notamment les foncières et les institutionnels, ont été les plus actifs. Ils totalisent 53 % des investissements, un volume en hausse de 50 % par rapport à l'année précédente, loin devant les nord-américains (18 %) et britanniques (7 %). Les allemands avec 5 % des engagements totaux contre 13 % en 2005 et 26 % en 2004 demeurent des vendeurs nets. Par ailleurs, l'année 2006 a confirmé la montée en puissance des moyen-orientaux (5 %), des espagnols ainsi que des irlandais qui ne cessent de renforcer leur position notamment sur le segment des bureaux.

LA PRESSION SUR LES RENDEMENTS LOCATIFS S'ACCENTUE

La rareté des produits de qualité, conjuguée à la forte concurrence entre investisseurs pousse les prix d'achat à la hausse et accentue la pression à la baisse sur les rendements locatifs. Le rendement net "prime" des bureaux à Paris a ainsi baissé à 4 % fin 2006 contre 4,5 % fin 2005 et 5,3 % fin 2004. Sur les autres segments de marché, les centres commerciaux affichent un rendement locatif de 4,5 % contre 5,5 % fin 2005 et les grands entrepôts 6 % contre 6,5 % un an auparavant.

Toutefois, en dépit de ce resserrement des taux, le rendement global (rendement locatif et valorisation du capital) des actifs immobiliers reste supérieur aux rendements des produits monétaires et obligataires. La "prime de risque" par rapport à une OAT de 10 ans est toujours positive (2 % environ) compte tenu des anticipations des investisseurs sur l'évolution des loyers et du niveau relativement bas des taux d'intérêt à long terme.

UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT QUI PROFITE AUX SCPI

Les SCPI totalisent environ 5 % des engagements enregistrés en 2006, soit un volume total de près de 1 milliard d'euros. Les SCPI ont bénéficié d'un cadre réglementaire favorable, le dispositif SIIC 3, permettant aux sociétés de bénéficier d'une exonération partielle (50 % de la plus-value) sur les immeubles apportés ou cédés à des sociétés faisant appel public à l'épargne, dont l'activité principale est la gestion et la location de ces immeubles. Les SCPI du groupe UFG ont saisi cette opportunité pour élargir leur portefeuille d'actifs tout en veillant à la qualité des nouvelles acquisitions (emplacement des immeubles, conformité aux normes techniques) et à celle des occupants pour assurer la pérennité des revenus locatifs. Dans le même temps, le programme d'arbitrage des immeubles vacants et à faible potentiel locatif, occasionnant d'importantes charges d'exploitation, se poursuit et devrait s'accélérer dans les prochains trimestres.

Par ailleurs, la forte hausse des prix immobiliers a eu pour conséquence une augmentation de la valeur d'expertise des SCPI traduite dans la revalorisation des prix des parts de 8 % en moyenne.

PERSPECTIVES DU MARCHÉ IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2007

L'évolution du marché locatif reste fortement tributaire du contexte économique, notamment de la situation du marché du travail. Les récentes enquêtes de conjoncture de l'INSEE laissent entrevoir une consolidation de la croissance en 2007 (+2 %) et une poursuite de la baisse du chômage. Parallèlement, la raréfaction progressive du stock d'immeubles neufs, permettrait, par effet de balancier, d'orienter la demande des entreprises vers les locaux de seconde main. Pour les SCPI, cette situation devrait favoriser un léger redressement des taux d'occupation financiers et donc une amélioration des résultats d'exploitation en 2007. Il convient néanmoins de relativiser cet impact, eu égard à l'évolution récente de l'indice du coût à la construction qui accentue le comportement opportuniste des utilisateurs finaux, toujours à la recherche de loyers plus avantageux.

Sur le marché de l'investissement, l'abondance des liquidités et le maintien des conditions de financement actuelles, devraient soutenir la croissance du marché. Par ailleurs, le prolongement du dispositif SIIC, qui s'étend désormais à de nouveaux actifs immobiliers (café, restaurant, et hôtels) devrait renforcer cette tendance. Pour les SCPI du groupe UFG, cela implique une sélectivité plus accrue des produits dans un environnement fortement concurrentiel et une adaptation des objectifs de collecte aux nouvelles opportunités d'investissement.

LES OPCI

Les travaux de mise en place des OPCI se poursuivent. Les pouvoirs publics ont apporté de nouveaux éclairages sur le fonctionnement des futurs OPCI et sur les modalités de transformation des SCPI. Ainsi, l'article L 214-84 de l'ordonnance du 13 octobre 2005, instituant l'impossibilité de créer de nouvelles SCPI et d'augmenter leur capital à compter du 31 décembre 2009, a été abrogé. Désormais, les deux produits (OPCI et SCPI) pourront co-habiter et les associés auront la possibilité soit de conserver leur placement en l'état, soit de le faire évoluer en optant pour une transformation en OPCI. Du côté de votre Société de gestion, cela offrira plus de souplesse au rythme des transformations possibles des SCPI en OPCI.

Par ailleurs, de nouvelles précisions ont été apportées sur la gestion des OPCI. Ainsi, le taux d'endettement autorisé aux OPCI classiques est porté à 40 % de la valeur de leur actif immobilier au lieu de 50 % prévus initialement. Cette mesure vise à sécuriser davantage le nouveau produit et à mieux protéger les épargnants.

Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers sur les OPCI et le plan comptable sont attendus pour la fin du premier trimestre et les premiers véhicules devraient pouvoir faire leur apparition au début du troisième trimestre de l'année en cours.

LE GROUPE UFG SE RÉORGANISE POUR S'ADAPTER À L'ÉVOLUTION DU SECTEUR

Dans un contexte de globalisation générale des marchés, l'ensemble des filiales de gestion pour compte de tiers du Crédit Mutuel Nord Europe (UFG immobilier pour l'immobilier collectif, Multifonds pour la gestion d'actifs mobiliers, Alteram pour la Multigestion alternative et NEPE pour la capital investissement) ont associé leur expertise au sein d'un nouvel ensemble : le groupe UFG. La nouvelle entité, dotée de 17 milliards d'encours sous gestion et bénéficiant du savoir faire de plus de 350 collaborateurs, se positionne comme un acteur Multi-spécialiste au service de différentes clientèles (investisseurs institutionnels, clients particuliers et réseaux de prescripteurs). UFG REM est devenue la nouvelle dénomination d'UFG immobilier.

Cette nouvelle organisation permet de se doter de tous les moyens nécessaires pour préparer l'arrivée des futurs OPCI et offrir une meilleure expertise à l'ensemble des associés, dans un secteur en pleine mutation.

MULTIMMOBILIER 1

Type de SCPI	SCPI de rendement à capital variable
Adresse siège social	173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Date d'immatriculation	17 août 1987
N°d'immatriculation au RCS	342 084 209 RCS Paris
Date de dissolution statutaire	17 août 2037
Capital plafond statutaire	274 500 000 €
Visa AMF	SCPI n° 05-12 en date du 8 mars 2005

■ SOCIÉTÉ DE GESTION

UFG Real Estate Managers en abrégé UFG REM

Société Anonyme au capital de 1 155 536 €

Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 Paris

399 922 699 RCS PARIS - Agrément COB (devenue AMF) n° SG-SCPI 95-13 du 9 mars 1995

Direction

Xavier LEPINE, Président-Directeur Général

Jean-Marc COLY, Directeur Général Délégué

Administrateurs

Eric CHARPENTIER

Jacques FAVILLIER

Xavier LEPINE

Caisse Centrale du Crédit Mutuel, représentée par Marie-Christine CAFFET

Caisse Fédérale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Jean Luc PELLERIN

Caisse Fédérale du Crédit Mutuel du Centre, représentée par Claude JAMONNEAU

Compagnie Financière du Crédit Mutuel, représentée par Humbert de FRESNOYE

Crédit Mutuel Nord Europe France, représenté par François TURPIN

Groupe UFG, représenté par Nicolas SALMON

Commissaires aux comptes

Titulaire : Société Deloitte et Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

Suppléant : Société B.E.A.S. - 7/9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composition du Conseil de surveillance

Nom	Fin du mandat
Damien VANHOUTTE, Président	À l'Assemblée Générale de 2008 statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2007.
Dany PONTABRY, Secrétaire	
Philippe DESCHAMPS	
Hubert FERRON	
Marc GOSSELIN	
Roberto LA PORTA	
Édouard de VILLENAUT	
Patrice WEISZER	
La Mutuelle du Mans Assurances - Vie, représentée par Hugues LE FORESTIER de QUILLIEN	
AFI EUROPE, représentée par Pierre-Yves BOULVERT	
ACMN VIE, représentée par Bernard LE BRAS	

■ EXPERT IMMOBILIER

La Société CB Richard Ellis Valuation - 145/151, rue de Courcelles - 75008 Paris

Fin du mandat : à l'Assemblée Générale de 2010 statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2009.

■ COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : Société Deloitte et Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

Suppléant : Société B.E.A.S. - 7/9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine

Fin des mandats : à l'Assemblée Générale de 2012 statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2011.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2006

Introduction

Dans un marché immobilier d'entreprise particulièrement actif en 2006, caractérisé par l'afflux toujours plus important de capitaux à investir et par la forte concurrence entre les investisseurs pour les actifs de qualité, la SCPI Multimobilier 1 s'est efforcée d'observer une politique de collecte maîtrisée par rapport à ses projets d'acquisition.

Cinq acquisitions, répondant aux critères de sélectivité, ont pu être réalisées à Paris et en région parisienne pour un montant total hors taxes ou droits inclus et acte en main de 23 141 901,00 euros. En contrepartie, la collecte nette de la SCPI s'est ainsi élevée à 25 145 400,00 euros, correspondant aux souscriptions de 41 909 parts nouvelles.

La qualité des immeubles détenus a permis de bénéficier de la hausse actuelle des prix de l'immobilier. La valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises, s'est en effet établie à 154 300 805,00 euros, enregistrant, à périmètre constant, une progression sensible de 11,97 %. Cette augmentation a permis de revaloriser le prix de la part, qui a été porté de 600,00 euros à 652,00 euros à effet du 30 décembre 2006, soit une revalorisation de 8,67 %.

Au niveau locatif, avec un taux d'occupation financier annuel de 93,20 % contre 92,70 % en 2005, la situation de la SCPI s'est progressivement améliorée.

En ce qui concerne la distribution, le revenu distribué au titre de l'exercice a été maintenu, ainsi que prévu, à 37,32 euros par part, offrant un rendement de 6,22 % par rapport au prix de la part au 1^{er} janvier 2006 (600,00 euros).

Pour 2007, la SCPI poursuivra la politique de développement et de modernisation de son patrimoine et les prévisions effectuées permettent d'envisager une distribution dans une fourchette comprise entre 37,15 euros et 38,45 euros.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2006

Capital effectif	82 441 805 €
Nombre de parts	270 301
Capitalisation	176 236 252 €
Nombre d'associés	2 659
Valeur de réalisation	605,55 €
Prix de souscription**	652,00 €
Valeur de retrait**	599,84 €
Valeur ISF pour 2006*	599,84 €
Distribution 2006	37,32 €
Distribution prévisionnelle pour 2007	Entre 37,15 € et 38,45 €

* Correspond à la valeur pouvant être retenue pour les associés assujettis à l'ISF.

** Nouveau prix de part à compter du 30 décembre 2006.

II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2006	2005
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	18 267 713,75	15 357 618,02
dont loyers	11 313 789,85	9 848 272,52
Total des charges	8 910 194,85	7 556 818,05
Résultat	9 357 518,90	7 800 799,97
Dividende	8 934 771,87	7 557 999,75

État du patrimoine et tableau

des capitaux propres au 31 décembre

Capital social	82 441 805,00	69 659 560,00
Total des capitaux propres	167 179 513,79	144 931 228,60
Immobilisations locatives	159 700 621,95	138 889 633,09

	Global 2006	Par part 2006
--	----------------	------------------

Autres informations

Bénéfice	9 357 518,90	39,09*
Dividende	8 934 771,87	37,32*

Patrimoine

Valeur vénale / expertise	154 300 805,00	570,85
Valeur comptable	167 179 513,79	618,49
Valeur de réalisation	163 682 056,72	605,55
Valeur de reconstitution	189 138 612,36	699,73

* Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2006

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	41 909	15,50 %
Parts retirées avec contrepartie	2 908	1,07 %
Parts cédées de gré à gré	38	0,01 %
Parts transférées par succession et/ou donation	1 246	0,46 %
Parts en attente de retrait au 31 décembre	Néant	Néant

Le volume des souscriptions enregistrées en 2006 est en hausse de près de 25 % sur celui de l'année précédente. L'augmentation de capital réalisée pendant l'exercice aura permis l'apport de nouvelles ressources affectées aux investissements à hauteur de 25,1 millions d'euros tandis que les opérations de "retrait-souscription", d'un montant de 1,7 million d'euros, n'ont concerné que 2 908 parts contre 4 741 en 2005. Ces faibles niveaux de retrait de parts illustrent l'engagement et l'attachement des porteurs pour leur investissement.

Au 31 décembre la capitalisation de Multimobilier 1 (sur la base de son nouveau prix de part de 652,00 euros) atteint 176,2 millions d'euros et est détenue par près de 500 associés supplémentaires à 2 659.

Depuis le début de l'année 2007 et au 31 mars il a été souscrit 4 843 parts au titre de l'augmentation de capital portant la capitalisation à 179,4 millions d'euros à cette même date.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

Les cessions et les acquisitions de l'exercice 2006

Les cessions de l'exercice 2006

Le 27 octobre 2006, Multimmobilier 1 a cédé sa quote-part indivise (20 %) d'un immeuble de bureaux situé au **9, rue du Helder à Paris (9^{ème})**, pour un prix de 1 764 800 euros hors droits net vendeur. Cette vente a été réalisée sur la base d'un taux de rendement brut (net vendeur) de 5,09 %.

Cessions en 2006

Date de la cession	Ville / Adresse	Nature	Superficie en m ²	Date acquisition	Nbre Park.	Vacance en m ²	Locataire HT / DC	Valeur bilan	Val. Exp. HD	Prix Cession
27-10-2006	75009 PARIS 9 rue du Helder	Bureaux	325	29-07-91	-	325	1	1 829 388,21	1 080 000,00	1 764 800,00

Les acquisitions de l'exercice 2006

Multimmobilier 1 a réalisé cinq acquisitions au cours de l'exercice pour un montant global de **23 141 901,00 euros droits compris** et acte en main et offrant une rentabilité moyenne de 6,94 %.

- Le 27 février 2006, la SCPI a acquis une quote-part indivise (5 %) de l'ensemble immobilier "Vectorial", situé 61, avenue Jules Quentin à Nanterre (Hauts de Seine), pour un prix de **4 549 130,00 euros droits compris et acte en main**. Les autres indivisaires sont les SCPI UFG Pierre, Sélectinvest 1, Épargne Foncière, Immofonds 4, Crédit Mutuel Pierre 1 et Pierre Privilège. Les trois bâtiments constituant cet ensemble immobilier font partie d'un secteur de Nanterre en mutation, situé entre le pôle tertiaire de Rueil 2000 et le secteur "Seine-Arche" en cours de rénovation urbaine. L'environnement est encore à dominante d'activités et d'habitation, mais plusieurs immeubles de bureaux sont programmés dans le secteur (plus de 150 000 m² dans les cinq ans à venir). L'accès routier est très facile par l'A86, et la desserte par les transports en commun aisée, avec la station du RER A Nanterre-Ville à 500 mètres. Les trois bâtiments de l'ensemble Vectorial ont été construits par Vinci à partir de 1969, en trois tranches espacées de 10 ans. Ils représentent une surface utile totale de 26 819 m², avec de nombreux équipements communs (RIE, salles de conférences et salles de sport) ainsi que 474 parkings couverts et 18 extérieurs.

L'ensemble est totalement loué à Vinci dans le cadre de trois baux fermes de 9 ans. Cette acquisition offre une rentabilité nette de **6,60 %**.

- Le 31 août 2006, Multimmobilier 1 a procédé à l'acquisition d'une quote-part indivise (10 %) du "Vermont", immeuble de bureaux situé aux 119 à 125, rue des Trois Fontanot à Nanterre (Hauts de Seine), pour un prix de **7 178 602,00 euros droits compris et acte en main**. Les autres indivisaires sont les SCPI UFG Pierre, Sélectinvest 1, Immofonds 4 et Crédit Mutuel Pierre 1.

L'immeuble est situé au sein du quartier des affaires de La Défense (secteur B), dans un environnement à fort potentiel de valorisation et en cours de mutation. Il bénéficie d'un bon accès routier avec le boulevard circulaire de La Défense à proximité, et les voies A14, N13, N186 et N314 rapidement accessibles. La desserte par les transports en commun est également très bonne, avec le RER A "Nanterre Préfecture" à 300 mètres.

L'immeuble, qui est une construction de 1986, comprend neuf étages sur un rez-de-chaussée et deux sous-sols. Il développe 15 185 m² utiles à usage de bureaux, avec 190 parkings en sous-sol, et est composé de trois bâtiments pouvant aisément être rendus indépendants.

L'ensemble est loué en totalité à la société RTE (filiale d'EDF), dans le cadre de deux baux commerciaux de 9 ans dont il reste trois ans à courir. Cette acquisition offre une rentabilité de **6,10 %**.

- Le 20 octobre 2006, la SCPI a acquis un hôtel particulier de 1 514 m² utiles situé dans un secteur résidentiel au 23, rue du Château Landon à Paris (10^{ème}) et entièrement loué à l'école Supinfo à usage de locaux d'enseignement supérieur. La desserte par les transports en commun est excellente, avec les gares du Nord et de l'Est à environ 500 mètres et l'accès aux RER B, D et E et aux lignes de métro 2, 4, 5 et 7 à proximité immédiate. De nombreuses lignes de bus sont également présentes dans un rayon de 400 mètres.

Cette acquisition, qui s'est réalisée moyennant le prix de **7 920 000,00 euros droits compris et acte en main**, offre une rentabilité à l'entrée de **7,8 %**.

- Le 31 octobre 2006, Multimmobilier 1 a acquis, en indivision avec les SCPI Multihabitation et Multihabitation 2, et à hauteur de 33,3 % pour sa quote-part, deux immeubles de bureaux situés rue Eugène Dupuis à Créteil (Val de Marne) pour un prix de **3 494 169,00 euros hors taxes et acte en main**. Ces deux immeubles, dénommés "Exa" et "Nano", sont situés précisément dans le parc d'activité Créteil-Sud-Europarc, principal pôle tertiaire de Créteil. Au sud de la commune de Créteil, à environ 17 km du centre de Paris, ils profitent de la proximité du pôle universitaire. Ils bénéficient d'une bonne desserte tant routière que par les transports en commun, qui seront encore améliorés avec la prolongation en 2010 d'une ligne de métro jusqu'à l'entrée du Parc.

L'immeuble Nano développe sur un étage et rez de chaussée, 1 572 m² hors œuvre nette plus 31 emplacements de parking extérieur. Le rez de chaussée est à usage d'activités (788 m²) et l'étage à usage de bureaux (784 m²). Cet immeuble a été livré le 15 décembre 2006.

L'immeuble Exa développera également sur un étage et rez de chaussée, 3 136 m² hors œuvre nette plus 71 parkings extérieurs. Le rez de chaussée est à usage d'activités (1 572 m²) et l'étage à usage de bureaux (1 564 m²). La livraison de l'immeuble Exa est prévue pour le 30 juin 2007. Cette acquisition offre une rentabilité nette potentielle de **7,18 %**.

Acquisitions en 2006

Date d'acquisition	Ville / Adresse	Nature	Superficie utiles en m ²	Nbre Park.	Prix HT / DC AEM	Loyers bruts HT	Taux rendement	Locataires
27-02-06	92000 NANTERRE "Vectorial" 61 av. J. Quentin	Bureaux	1 341	25	4 549 130 €	300 041 €	6,60 %	Vinci (Baux fermes de 9 ans)
31-08-06	92000 NANTERRE "Le Vermont" 119/125 rue des Trois Fontanot	Bureaux	1 519	19	7 178 602 €	437 372 €	6,10 %	RTE (EDF)
20-10-06	75010 PARIS rue du Château Landon	Locaux d'enseignement	1 514	0	7 920 000 €	617 569 €	7,80 %	École Supinfo
31-10-06	94000 CRÉTEIL Tec Parc rue Eugène Dupuis Bât Nano	Usage mixte Bureaux / Activités	523	10	1 163 169 €	83 756 €	7,20 %	Cinq sur Cinq et Spacelabas Medical
31-10-06	94000 CRÉTEIL Tec Parc rue Eugène Dupuis Bât Exa	Usage mixte Bureaux / Activités	1 044	24	2 331 000 €	167 166 €	7,17 %	Immeuble en VEFA, recherche de locataire en cours
Total			5 941	78	23 141 901 €	1 605 905 €	6,94 %	

B. Gestion du patrimoine

1. Taux d'occupation et mouvements locatifs

Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :

	2006	2005
Taux d'occupation financier annuel (loyers en €)	93,20 %	92,70 %
Taux d'occupation physique au 31-12 (surface en m ²)	91,60 %	93,10 %

Au cours de l'exercice 2006, 11 313 789,85 euros de loyers ont été facturés aux locataires. Les loyers potentiels des locaux ayant subi une période de vacance ont, quant à eux, représenté 828 000,00 euros. Le taux d'occupation financier de l'année s'élève donc à **93,20 %**.

Les transactions intervenues au cours de l'année ont porté sur un total de **8 557 m²**. La plupart des locations et renégociations ont été conclues avec des loyers en hausse hormis celles relatives aux sites sur lesquels la demande locative est en baisse. Les plus significatives sont les suivantes :

- Le renouvellement, pour les locaux détenus en indivision à Paris 9^e rue du Helder, du bail de la société Textuel pour 279 m² avec le bénéfice d'une progression de loyer de 57 %. Cette négociation a favorablement conditionné le niveau de prix obtenu pour la cession de ce bien décrite plus haut (dans la rubrique "cessions et acquisitions").
- Neuilly-sur-Seine (92) Avenue du Roule : le renouvellement du bail de Page Personne pour 646 m² pour une durée de 4/6/9 ans à compter du 1^{er} janvier 2006 et sur la base d'un loyer en hausse de 50 %.
- Les Conquérants aux Ulis (91) où quatre baux ont été signés pour une surface totale de 320 m².
- Saint-Denis (93) rue des Bretons : 494 m² de locaux qui ont été loués à la société Logitube au titre d'un bail commercial bénéficiant d'une hausse du loyer de 19 %.
- Courbevoie (92) Le Vermeer où deux locaux de 146 m² chacun ont respectivement été loués aux sociétés Latitude Paper Board au mois de juillet et Anatole au mois de septembre au titre de deux baux 3/6/9 ans.

- La Plaine Saint Denis (93) La Montjoie : 186 m² loués à la société DIV qui s'agrandit au titre d'un bail 3/6/9 ans ayant pris effet en août.
- Nantes (44) Aubinière : 189 m² loués à la société Easydentic au titre d'un bail 3/6/9 ans ayant pris effet en septembre.
- Meylan (38) Chemin du vieux Chêne : maintien en place de la société Safigec sur 469 m² jusqu'à la fin de l'année aux mêmes conditions locatives. La cession de l'immeuble a été décidée.
- Levallois (92), 38 rue de Villiers : 105 m² ont été pris à bail par la société Buck Heissmann.
- Paris 18^e (75) Joseph de Maistre : 104 m² ont été loués à la société Colin suivant un bail de 6 ans avec une progression de loyer de 12 %.
- Croissy (77) Actipole où deux locaux de 250 m² chacun ont été reloués aux sociétés Geoexperts et Isis. Ces deux baux commerciaux, qui se sont conclus sur la base d'un loyer en hausse de 5 % ont permis de solder la vacance locative du site au 31 décembre 2006.

Au 31 décembre 2006, la surface vacante de la SCPI est de 6 685 m² se répartissant comme suit :

Ile de France	3 862 m ²	58 %
Région	2 823 m ²	42 %

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2006 sont les suivants :

- Fontenay sous Bois (94) Le Péripole : 1 450 m² de locaux ayant fait l'objet de travaux de rénovation et de climatisation, actuellement terminés.
- Courbevoie (92) rue Adam Ledoux : 440 m².
- Noisy-le-Grand (93) Maille Nord : 709 m².
- Meylan (38) Chemin du vieux Chêne : 836 m² pour lesquels l'arbitrage est envisagé.
- Marseille (13) Wulfram Puget : 757 m² de locaux en cours de cession.
- Bron (69) Zac du Chêne : 528 m².
- Noisy-le-Grand (93) Maille Nord : 709 m².

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 4 621 m², soit 5,77 % de la surface en exploitation (80 023 m²). Les plus significatives concernent :

- Courbevoie (92) Axe Défense : 206 m² qui ont été libérés par la société AEGIS Média France au 31 décembre 2006 ; ces locaux devraient faire l'objet de travaux, prévus dans le budget 2007.
- Meylan (38) Chemin vieux Chêne : 424 m² libérés par la société Safigec Dauphine Savoies au 31 décembre 2006 et pour lesquels l'arbitrage est envisagé.
- Marseille (13) Château Gombert : 607 m² de locaux appelés à devenir disponibles le 31 mars 2007 au départ d'AXA Assurances. Une prorogation de 12 mois était toutefois en cours de négociation.
- Le Pecq (78) Le Toronto : 626 m² devant être libérés par la société Symag au 30 avril 2007.
- Bièvres (91) Plaine de Gisy : 740 m² appelés à être libérés par la société Demathieu et Bard au 23 mai 2007.

2. Contentieux

Compte tenu de la reprise de 78 620,45 euros qui a été justifiée par les dossiers qui se sont soldés au cours de l'exercice et de la provision de 41 667,28 euros qui a été constituée, la provision pour créances douteuses a fait l'objet d'une reprise nette de 36 953,17 euros.

Parmi les procédures judiciaires qui se sont poursuivies au cours de l'exercice, il convient de relater plus particulièrement le contentieux portant sur l'affectation de l'immeuble sis 23 rue de l'Arcade à Paris 8^{ème} anciennement détenu par la SCPI, dans lequel le montant total des dommages et intérêts qui lui ont été accordés par la décision de la Cour d'Appel du 9 mars 2005, soit 100 000,00 euros a été intégralement perçu.

Un pourvoi a été néanmoins formé par la SCPI afin d'obtenir une condamnation solidaire des notaires supérieure au montant obtenu.

De même, il convient également d'évoquer le contentieux opposant la SCPI à la Trésorerie de Montpellier, locataire dans l'immeuble du Parc du Millénaire à Montpellier. Ce dossier a donné lieu à la constitution d'une provision pour risque à hauteur de 24 991,14 euros, correspondant à l'indemnisation du préjudice que le locataire aurait subi du fait de la mauvaise exécution des travaux à la charge de la SCPI et pour lesquels l'entreprise responsable a été appelée en garantie.

3. Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- Le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagement et installation, entretien courant, remise en état locatif) ;
- Le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2006.

	2006
Travaux réalisés	591 556,76 €
Provisions pour travaux	1 902 359,88 €

Gros travaux

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
75014 PARIS 66 Avenue du Maine	Travaux de désamiantage	58 241,73 €
13008 MARSEILLE 8 Rue Wulfram Puget	Fourniture et pose d'un garde corps périphérique en toiture terrasse	10 682,00 €

Aménagements et installations

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
76230 BOIS GUILLAUME Technoparc des Boquets	Dépose de cloisons et mise en place de cloisons coupe feu, peinture et reprise du faux plafond, mise en conformité électrique	72 819,41 €
91070 BONDOUFLE Zac de la Marinière	Travaux d'électricité et mise en conformité, travaux de cloisonnement et faux plafonds, peinture	49 981,32 €
44000 NANTES Technoparc de l'Aubinière	Travaux de décroisonnement, mise en conformité électrique, peinture et remplacement de la moquette, fourniture et pose de faux plafonds	37 123,90 €
67100 STRASBOURG Parc Technologique de la Meinau	Dépose de cloisons, mise à neuf faux plafonds, peinture, moquette	34 349,00 €

Climatisation

La plus significative est :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
95000 ARGENTEUIL 141 rue Michel Carré	Climatisation	147 250,00 €

4. Convention de Prestations de Services

Faisant suite à la réorganisation du Groupe et reprise par UFG REM, la convention de prestations de services, antérieurement conclue avec l'UFG, a été actualisée et tient compte de missions nouvelles résultant de l'évolution de la réglementation (amiante, ascenseur, prévention des risques naturels, énergie...). Cette convention figure dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes.

C. Expertises et répartition du patrimoine

Les expertises réalisées au 31 décembre 2006 par CB Richard Ellis Valuation, qui résultent de l'application des deux méthodes, par capitalisation et par comparaisons, et qui sont présentées en annexe comptable, font apparaître une valeur vénale du patrimoine de **154 300 805 euros** hors droit.

La progression des valeurs d'expertise à périmètre identique est de 11,97 % contre +5,95 % l'année précédente. Cette variation, qui se situe légèrement au-dessus de la moyenne globale, s'explique par de très fortes hausses relevées pour les commerces (+30 %) et les actifs parisiens (+15 %).

Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2006

	Bureaux	Commerces	Activités	Total en m ²	Total en %
Paris	6 871	200		7 071	8,72 %
Région parisienne	28 959		15 361	44 320	54,65 %
Province	25 605	1 767	2 341	29 713	36,63 %
Total (m²)	61 435	1 967	17 702	81 104	
Total % (hors pkg)	75,75 %	2,43 %	21,82 %		100 %

Répartition du patrimoine en valeur vénale et % au 31 décembre 2006

	Bureaux	Commerces	Activités	Total en €	Total en %
Paris	27 779 000	2 795 000		30 574 000	19,81 %
Région parisienne	68 326 500		18 138 305	86 464 805	56,04 %
Province	30 192 000	3 630 000	3 440 000	37 262 000	24,15 %
Total (€)	126 297 500	6 425 000	21 578 305	154 300 805	
Total (%)	81,85 %	4,16 %	13,98 %		100 %

V - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2006

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	159 700 621,95
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	7 478 891,84
Valeur comptable	167 179 513,79
Valeur comptable ramenée à une part	618,49
Valeur des immeubles "actuelle"	154 300 805,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	9 381 251,72
Valeur de réalisation	163 682 056,72
Valeur de réalisation ramenée à une part	605,55
Valeur de réalisation	163 682 056,72
Frais d'acquisition des immeubles	10 270 915,00
Commission de souscription	15 185 640,64
Valeur de reconstitution *	189 138 612,36
Valeur de reconstitution ramenée à une part	699,73

* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre*	Nombre d'associés au 31 décembre*	Rémunération hors taxes de la Société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée ou acquéreur au 31 décembre ⁽²⁾
2002	49 039 120,00	1 027 325,00	160 784	1 873	172 574,00	545,00
2003	58 836 635,00	17 603 404,00	192 907	1 853	1 470 844,64	548,00
2004	59 982 520,00	2 058 836,00	196 664	1815	323 013,12	548,00
2005	69 659 560,00	18 916 836,00	228 392	2175	1 734 421,12	600,00**
2006	82 441 805,00	25 145 400,00	270 301	2659	2 151 216,00	652,00***

(1) À diminuer des retraits.

(2) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur.

* Parallèlement à l'augmentation du capital et, par conséquent du nombre de parts de la SCPI, le nombre d'associés a tendance à diminuer. Cette situation est due à l'évolution des porteurs de parts, les associés personnes physiques, détenant à l'origine un nombre moyen de parts et qui sont remplacés par les Institutionnels qui portent un intérêt accru au placement en parts de SCPI et qui, à ce titre, souscrivent souvent un nombre important de parts.

** Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur à compter du 18 avril 2005, correspondant à un prix d'exécution de 552 €.

*** Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur à compter du 30 décembre 2006.

2. Évolution du prix de la part

	2002*	2003**	2004	2005***	2006****
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	520,00	545,00	548,00	548,00	600,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	38,04	38,04	37,26	37,32	37,32
Rendement de la part ⁽¹⁾⁽²⁾	7,32 %	6,98 %	6,80 %	6,81 %	6,22 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	7,06	5,23	6,27	6,27	7,07

(1) Dividende et rendement pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.

(2) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

* Le prix de la part a été fixé à 545 € à effet du 27 février 2002.

** Le prix de la part a été fixé à 548 € à effet du 28 mars 2003.

*** Le prix de la part a été fixé à 600 € à effet du 18 avril 2005.

**** Le prix de la part a été fixé à 652 € à effet du 30 décembre 2006.

3. Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente	Rémunération de la Société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2002	2 307	1,45 %	- de 1 mois	24	514,13
2003	1 708	1,06 %	- de 1 mois	681	1 036,79
2004	3 665	1,90 %	- de 1 mois	0	550,00
2005	4945	2,51 %	- de 1 mois	0	2 100,00
2006	2 946	1,28 %	- de 1 mois	0	1 000,00

4. Évolution par part en jouissance des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (en euros HT)

Libellés	2002		2003		2004		2005		2006	
	Montant	% du total du revenu	Montant	% du total des revenu						
REVENUS										
Recettes locatives brutes	48,06	95,94	45,20	94,76	48,30	95,44	48,63	95,80	47,26	95,24
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,10	2,19	2,14	4,49	1,47	2,90	1,32	2,60	2,09	4,21
Produits divers	0,94	1,87	0,36	0,75	0,84	1,66	0,81	1,60	0,27	0,54
TOTAL DES REVENUS	50,09	100,00	47,70	100,00	50,61	100,00	50,76	100,00	49,62	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	4,94	9,87	3,70	7,76	4,95	9,78	4,96	9,77	4,94	9,96
Autres frais de gestion*	0,62	1,23	0,63	1,31	1,28	2,53	1,60	3,15	0,91	1,83
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,17	0,33	0,21	0,45	0,29	0,57	0,29	0,57	0,48	0,97
Charges immobilières non récupérées	1,56	3,12	2,33	4,88	2,40	4,74	2,74	5,40	1,59	3,20
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	7,29	14,55	6,87	14,39	8,91	17,62	9,59	18,89	7,92	15,96
Amortissements nets										
- patrimoine (sol d'autrui)	1,90	3,80	1,64	3,43	1,48	2,92	1,24	2,44	1,01	2,04
- autres (charges à étaler)	0,58	1,17	0,50	1,04	0,45	0,89	(0,03)	(0,06)	(0,04)	(0,08)
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	0,70	1,39	0,90	1,88	1,28	2,53	1,93	3,80	1,69	3,41
- dotation nette aux autres provisions ⁽¹⁾	(0,80)	(1,61)	1,11	2,34	0,07	0,14	(0,49)	(0,97)	(0,05)	(0,10)
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	2,38	4,75	4,14	8,69	3,28	6,48	2,65	5,22	2,61	5,26
TOTAL DES CHARGES	9,67	19,30	11,01	23,08	12,19	24,11	12,24	24,11	10,53	21,22
RÉSULTAT	40,43	80,70	36,69	76,92	38,42	75,89	38,52	75,89	39,09	78,78
Variation du report à nouveau	2,39	4,76	(1,35)	(2,83)	1,16	2,29	0,19**	0,37	1,77	3,57
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	38,04	75,94	38,04	79,75	37,26	73,62	37,32	73,52	37,32	75,21
Revenus distribués après prélèvement libératoire	37,77	75,40	37,51	78,64	36,89	72,89	36,96	72,81	36,77	74,10

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du Commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'Assemblées et de Conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, les cotisations AMF et ASPIM, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

** Cette variation intègre l'impact dû au changement de méthode sur le traitement des charges à répartir conformément au règlement du CRC n° 2004-06 à hauteur de - 1,01 € par part.

(1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

5. Emploi des fonds

	Total au 31-12-2005*	Durant l'année 2006	Total au 31-12-2006
Fonds collectés	167 579 057,65	25 145 400,00	192 724 457,65
Cessions d'immeubles	8 551 067,54	1 829 388,22	10 380 455,76
Plus ou moins values sur cessions	(3 485 325,61)	(109 438,21)	(3 594 763,82)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(20 432 758,45)	(3 210 423,63)	(23 643 182,08)
Achats d'immeubles	(146 734 296,08)	(22 673 433,68)	(169 407 729,76)
Frais d'acquisition des immobilisations			
Sommes restant à investir	5 477 745,05	981 492,70	6 459 237,75

* Depuis l'origine de la société.

6. Déclaration fiscale

Personnes physiques

Les SCPI sont dotées de la transparence fiscale. Leur associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI Renaissance 1 sont constitués :

- des revenus fonciers qui provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles. Il est rappelé que l'abattement forfaitaire de 14 % a été supprimé en contrepartie de la réduction des tranches marginales d'imposition ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont, soit soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire, soit directement déclarés par l'associé.

Par ailleurs, les déficits résultants des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2006 :

REVENU FONCIER

Revenu brut	12 472 184
Charges déductibles	3 172 145
Revenu net	9 300 039
Soit par part en pleine jouissance	38,85

REVENU FINANCIER

Revenu	495 793
Soit par part en pleine jouissance	2,07
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement*	1,52

* Les produits financiers mis en paiement à compter du 1^{er} janvier 2005 sont soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire au taux de 27 %.

Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des BIC *	9 248 081
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	9 248 081

* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l' IS *	9 248 081
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	9 248 081

* Plus ou moins values comptables comprises.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur, conformément aux dispositions statutaires et en vigueur, de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice 2006.

Pour accomplir notre mission nous avons bénéficié du concours de la Société de gestion, qui nous a régulièrement communiqué toutes les informations qui pouvaient nous être nécessaires, et du Commissaire aux comptes qui a répondu à toutes nos questions.

Au cours de nos réunions, nous avons examiné les comptes de la période écoulée ainsi que le marché des parts et la situation du patrimoine, recevant sur ces points toutes les explications nous permettant d'analyser et d'apprécier leur évolution.

1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Conformément aux objectifs fixés, la collecte est restée à peu près maîtrisée par rapport aux investissements réalisés. Le marché des parts a ainsi enregistré les souscriptions de 44 817 parts, dont 2 908 parts ayant compensé les demandes de retrait et 41 909 parts qui ont augmenté le capital, le portant de 69 659 560,00 euros au 31 décembre 2005 à 82 441 805,00 euros au 31 décembre 2006.

2. PATRIMOINE

Dans un marché immobilier toujours fortement concurrentiel, votre Conseil a porté une attention particulière à la qualité des actifs sélectionnés. Les caractéristiques des acquisitions réalisées au cours de l'année à Nanterre (2 actifs), Paris (1 actif) et Créteil (également 2 actifs), nous ont été présentées et, lorsque cela nous est apparu souhaitable, nous avons demandé tout complément d'information devant nous permettre de parfaire notre appréciation sur ces opérations. Les acquisitions réalisées par Multimmobilier 1 ont ainsi représenté un montant total, droits compris ou hors taxes, de 23 141 901,00 euros investi sur la base d'un taux de rendement brut moyen de 6,94 %.

En ce qui concerne la situation locative de notre SCPI, le taux d'occupation financier s'est établi à 93,20 % contre 92,70 % au titre de l'exercice 2005.

3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Comme chaque année, nous avons pris connaissance et avons examiné les conclusions des expertises. La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine, qui ressort à 154 300 805,00 euros, enregistre, à périmètre constant, une augmentation de 11,97 %.

À la satisfaction de votre Conseil, le prix de la part a pu être augmenté en étant porté, à effet du 30 décembre 2006, de 600,00 euros à 652,00 euros, soit un prix, auquel correspond, pour les nouveaux souscripteurs, un rendement de la part en adéquation avec la réalité du marché immobilier.

4. COMPTES SOCIAUX

En raison des acquisitions réalisées et des indexations fortes, les loyers sont en augmentation de 14,88 %. Le bénéfice de l'exercice s'établit, dans ces conditions, à 9 357 518,90 euros, soit un résultat par part de 39,09 euros. Il a été versé aux associés un dividende de 37,32 euros, laissant en report à nouveau un montant représentant environ deux mois de distribution.

Enfin, au vu des comptes prévisionnels de l'exercice 2007, qui nous ont été présentés et expliqués, le résultat devrait poursuivre sa progression et le montant de la distribution annuelle devrait être compris entre 37,15 euros et 38,45 euros.

5. CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L 214-76 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les conventions particulières visées à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier sont détaillées dans le rapport du Commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

6. PRODUIT OPC

La Société de gestion a poursuivi son travail d'information et d'explication sur l'avancement et le contenu des textes devant permettre d'aboutir à la création prochaine des premiers OPC. Nous avons ainsi été informés de la parution, le 8 décembre, du décret définissant les règles de composition et de fonctionnement des OPC et des modifications apportées par la Loi sur le Développement de la Participation et de l'Actionnariat Salarié, qui a ratifié, le 30 décembre 2006, l'ordonnance instituant le produit. Entre autres modifications, il apparaît que les SCPI coexisteront avec les OPC. En effet, contrairement à ce que prévoyait le texte initial, elles pourront toujours être créées et augmenter leur capital après le 31 décembre 2009. Il n'en demeure pas moins que les associés devront être consultés sur la transformation éventuelle de leur SCPI et qu'il leur appartiendra, régulièrement informés et réunis en temps voulu en Assemblée Générale Extraordinaire, de se prononcer en toute connaissance de cause sur cette opération.

7. PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les documents qui vous sont présentés, nous ont été soumis au préalable. Ceux-ci n'appellent aucun commentaire particulier de notre part et nous vous invitons à approuver les résolutions qui vous sont proposées.

Avant de clore notre rapport, nous tenons à remercier la Société de gestion et le Commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Le Conseil de surveillance

PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve le rapport de la Société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2006 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 9 357 518,90 euros.

L'Assemblée donne quitus à la Société UFG Real Estate Managers pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice distribuable de 9 357 518,90 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 1 270 255,01 euros, s'élève à 10 627 773,91 euros somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution (correspondant au montant cumulé des acomptes versés) une somme de 8 934 771,87 euros ;
- au report à nouveau une somme de 1 693 002,04 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2006 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 167 179 513,79 euros ;
- valeur de réalisation : 163 682 056,72 euros ;
- valeur de reconstitution : 189 138 612,36 euros.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion dans la limite de 8 millions d'euros à :

- contracter des emprunts ;
- consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine ;
- assumer des dettes ;
- procéder à des acquisitions payables à terme ;

au nom de la Société, et ce, jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2007.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social, ou à leur échange, aux conditions qu'elle jugera convenables.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2007.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, pour chaque cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social générant une plus-value imposable pour les associés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers :

- décide la mise en distribution partielle, au profit des associés présents à la date de la cession, de cette plus-value à hauteur du montant de l'impôt déterminé, pour chaque part, au taux de droit commun en vigueur majoré des prélèvements sociaux,
- autorise la Société de gestion à effectuer cette distribution :
 - pour chaque associé imposé à l'impôt sur le revenu, par compensation de sa dette résultant de l'impôt acquitté en son nom et pour son compte lors de la vente et, s'il y a lieu, par versement en numéraire directement entre ses mains du solde en sa faveur ;
 - pour tous les autres associés, par versement en numéraire directement entre leurs mains.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2007.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

SUR LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

En application de l'article L 225-37 du Code de commerce, nous avons l'honneur, en notre qualité de Société de gestion de la SCPI Multimmobilier 1, de rendre compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place.

I. ORGANISATION ET PRÉPARATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance, dont les membres, au nombre de sept au moins et de douze au plus, sont nommés pour trois ans par l'Assemblée Générale, est chargé d'assister la Société de gestion.

Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. À cet effet, il se réunit au minimum trois fois par an, sur convocation de la Société de gestion, au cours des mois de mars, septembre ou octobre et décembre, afin d'examiner, entre autres, les comptes de la SCPI (annuels, intermédiaires au 30 juin et prévisionnels), les expertises, les valeurs.

À chacune de ces réunions un point précis est également fait sur l'évolution du patrimoine (arbitrages et investissements, situation locative), sur les dossiers contentieux en cours ainsi que sur la commercialisation et le marché des parts.

Les dirigeants de la Société de gestion, ainsi que les responsables de chacune des directions concernées (investissements, actifs Immobiliers d'entreprise, Juridique, Financière) assistent aux réunions afin de commenter leur partie, de donner toutes informations complémentaires aux membres du Conseil et de répondre à leurs questions. D'une manière générale, le Conseil est régulièrement tenu informé des principaux événements de la gestion de la SCPI.

Le Commissaire aux comptes est présent en principe à chaque réunion et, en particulier, à celle du mois de mars pour l'examen des comptes arrêtés au 31 décembre.

Outre ces réunions régulières, le Conseil de surveillance peut, s'il le souhaite, constituer des commissions de travail en vue d'examiner des points particuliers concernant la gestion de la SCPI.

Les procès-verbaux des réunions du Conseil de surveillance sont approuvés lors de la réunion suivante.

II. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Les procédures de contrôle interne de Multimmobilier 1 s'inscrivent dans le cadre général des procédures de contrôle interne du Groupe UFG.

1 - Rappel des objectifs du contrôle interne

Le contrôle interne est un processus visant à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des objectifs suivants :

- Fiabilité de l'information comptable et financière ;
- Efficacité et efficience de la conduite des opérations de l'entreprise ;
- Protection des actifs de l'organisation.

2 - Description des procédures de contrôle mises en place

A - L'environnement de contrôle

Organes de réglementation et de contrôle externe

Multimmobilier 1, en sa qualité de Société Civile de Placement Immobilier autorisée à faire appel public à l'épargne est soumise au contrôle de l'Autorité des Marchés Financiers (A.M.F.).

Il en est de même pour UFG Real Estate Managers (UFG REM) qui, en sa qualité de Société de gestion de la SCPI, est agréée par la COB devenue AMF.

Les deux sociétés sont tenues à des obligations réglementaires et de reporting à l'égard de l'AMF.

Charte d'audit

UFG REM adhère à la charte d'audit de CMNE France, qui organise des comités d'audit.

Codes de déontologie et de bonne conduite - Règlement intérieur

Le règlement intérieur intègre le règlement de déontologie des SCPI et de leur Société de gestion, édicté par l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier en vue de fixer les règles qui doivent inspirer les actions des SCPI.

B - Les acteurs ou structures exerçant des activités de contrôle

Répartition des compétences des différents intervenants, organisation des délégations, niveau de rattachement

L'ensemble des activités de contrôle interne et de gestion dépendait du contrôle de gestion d'UFG REM, qui assurait une mission transversale de centralisation des outils d'évaluation du contrôle interne et procédait au contrôle de gestion des activités. Du fait de la récente réorganisation du Groupe, ces activités sont progressivement reprises et assurées par le service de la conformité et du contrôle interne du Groupe.

Différents comités de suivi des activités opérationnelles organisent le suivi et le reporting des activités de la SCPI. Ces comités formalisent le suivi de chacun des domaines opérationnels concernés et les principales décisions sont, le cas échéant, consignées dans les comptes rendus.

À chacun des Conseils d'administration de la Société de gestion, un dossier relatant la réalité et les perspectives d'évolution de la SCPI est remis à chacun des administrateurs, ce dossier est commenté en séance. Les principales décisions stratégiques font l'objet d'un débat entre les administrateurs et la Direction Générale de la société.

C - L'identification des risques

Les risques majeurs de la SCPI sont identifiés comme suit :

- Risques d'activité ou commerciaux ;
- Risques opérationnels juridiques ;
- Risque d'image ;
- Risques opérationnels (informatiques, sociaux...) ;
- Risques financiers de contrepartie.

D - Les dispositifs de contrôle interne

Le contrôle interne a la charge d'animer les trois processus suivants :

- Recensement annuel des risques et des dispositifs de prévention et de contrôle ;
- Recensement annuel des incidents et sinistres significatifs ;
- Application des dispositions réglementaires en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux.

Lors de chaque revue des risques, les directions opérationnelles sont amenées à compléter la typologie des risques et des dispositifs de prévention et de contrôle.

Les anomalies détectées, tant par les directions opérationnelles que par les intervenants du contrôle interne, sont rapportées à la direction générale. En fonction du degré d'importance de l'incident, celui-ci fait l'objet d'une information aux associés et/ou au Commissaire aux comptes.

Des missions d'évaluation du contrôle interne sont diligentées ponctuellement par l'Inspection Générale de CMNE France, principal actionnaire du Groupe UFG. Des recommandations sont établies et présentées aux comités d'audit de CMNE France et font l'objet d'un suivi.

Les cycles d'activités essentiels de la société sont contrôlés de la manière suivante :

- L'activité de commercialisation d'actifs immobiliers est contrôlée de manière spécifique au travers d'outils de reporting analysés en comités. Les résultats font l'objet d'un rapprochement régulier avec l'analyse budgétaire des supports.
- Les systèmes d'information font l'objet de contrôles spécifiques visant à garantir l'intégrité, la sécurité et la fiabilité des données et des résultats. Des audits ponctuels sont diligentés par des sociétés spécialisées pour tester la sécurité des systèmes. Les données sont régulièrement sauvegardées et la conservation des supports est externalisée. La fiabilité des résultats des processus informatiques complexes est contrôlée par les directions opérationnelles chacune dans leur domaine d'activité. L'habilitation des accès aux données et aux réseaux est contrôlée par des mots de passe individuels.
- La fiabilité de l'information et de la performance financière de la SCPI gérée est assurée par différents acteurs : la Direction Comptable, le Contrôle Budgétaire, le Directeur Financier, le Commissaire aux comptes et l'Expert Immobilier. Un arrêté comptable visé par le Commissaire aux comptes est établi avant chacune des distributions de revenus aux associés.

Il est établi un plan à moyen terme et des budgets prévisionnels de l'activité de la SCPI. La Direction Comptable établit des situations trimestrielles et arrête des comptes trimestriels et annuels. Les arrêtés comptables ainsi que l'analyse des écarts par rapport au budget sont régulièrement présentés à la Direction Générale et au Conseil d'administration qui arrête les comptes.

Les comptes trimestriels sociaux font l'objet d'une revue limitée par le Commissaire aux comptes. Les comptes annuels sociaux font l'objet d'une certification par le Commissaire aux comptes.

Les principales méthodes utilisées pour l'établissement des comptes sont détaillées dans l'annexe des comptes.

COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2006

	EXERCICE 2006		EXERCICE 2005	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains & constructions locatives	156 137 813,22	152 061 380,00	138 183 228,53	119 352 919,00
Agencements, aménagements, installations	673 347,95		706 404,56	
Immobilisations en cours	2 889 460,78	2 239 425,00		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 902 359,88		- 1 645 640,71	
Autres provisions pour risques & charges				
TOTAL I	157 798 262,07	154 300 805,00	137 243 992,38	119 352 919,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	110 347,17	110 347,17	103 019,45	103 019,45
Créances				
Locataires & comptes rattachés	1 848 471,38	1 848 471,38	1 679 593,24	1 679 593,24
Autres créances	1 386 178,31	1 386 178,31	795 701,12	795 701,12
Provision pour dépréciation des créances	- 331 990,60	- 331 990,60	- 368 943,77	- 368 943,77
Valeurs de placement & disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	16 746 356,21	16 746 356,21	12 160 863,77	12 160 863,77
Provisions générales pour risques & charges	- 24 991,14	- 24 991,14		
Dettes				
Dettes financières	- 2 440 090,02	- 2 440 090,02	- 2 049 260,60	- 2 049 260,60
Dettes d'exploitation	- 2 330 283,97	- 2 330 283,97	- 1 772 497,81	- 1 772 497,81
Dettes diverses	- 5 582 803,53	- 5 582 803,53	- 2 865 985,95	- 2 865 985,95
TOTAL II	9 381 193,81	9 381 193,81	7 682 489,45	7 682 489,45
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	57,91	57,91	4 746,77	4 746,77
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III	57,91	57,91	4 746,77	4 746,77
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	167 179 513,79		144 931 228,60	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		163 682 056,72		127 040 155,22

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214-78 du Code Monétaire et Financier et à l'article 14 du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971.

■ TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 01-01-2006 AU 31-12-2006 ⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2005	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	69 659 560,00		12 782 245,00	82 441 805,00
Capital souscrit	69 659 560,00		12 782 245,00	82 441 805,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	77 486 739,20		9 152 731,37	86 639 470,57
Primes d'émission	97 919 497,65		12 363 155,00	110 282 652,65
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(20 432 758,45)		(3 210 423,63)	(23 643 182,08)
Primes de fusion				
Primes de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écarts d'évaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	(3 485 325,61)		(109 438,21)	(3 594 763,82)
Réserves				
Report à nouveau	1 027 454,79	242 800,22		1 270 255,01
Résultat de l'exercice	242 800,22	(242 800,22)	422 747,03	422 747,03
Résultat de l'exercice	7 800 799,97	(7 800 799,97)	9 357 518,90	9 357 518,90
Acomptes sur distribution	(7 557 999,75)	7 557 999,75	(8 934 771,87)	(8 934 771,87)
TOTAL GÉNÉRAL	144 931 228,60		22 248 285,19	167 179 513,79

(1) Correspond à la colonne "valeurs bilantielles" de l'État du patrimoine.

■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2006

CHARGES	2006	2005
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	1 588 172,33	1 267 752,97
Autres charges	1 150 601,74	1 040 720,82
	2 738 774,07	2 308 473,79
Charges non refacturées		
Charges locatives	227 282,07	251 854,54
Travaux d'entretien	115 081,89	90 102,08
Grosses réparations	146 857,99	118 838,60
Autres charges	154 079,00	289 380,49
	643 300,95	750 175,71
Total des charges immobilières	3 382 075,02	3 058 649,50
Charges d'exploitation		
Rémunération de la Société de gestion	1 181 799,27	1 003 492,92
Diverses charges d'exploitation	292 429,78	319 452,08
Dotation aux amortissements d'exploitation	1 432 318,43	971 558,42
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	41 667,28	75 021,18
Provision pour grosses réparations	403 577,16	390 279,96
Autres provisions	24 991,14	
	470 235,58	465 301,14
Commission de souscription	2 151 216,00	1 734 421,12
Autres charges		
Total des charges d'exploitation	5 527 999,06	4 494 225,68
Charges financières	108,35	
Charges exceptionnelles	12,42	3 942,87
TOTAL DES CHARGES	8 910 194,85	7 556 818,05
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	9 357 518,90	7 800 799,97
TOTAL GÉNÉRAL	18 267 713,75	15 357 618,02
PRODUITS	2006	2005
Produits immobiliers		
Loyers	11 313 789,85	9 848 272,52
Charges refacturées	2 738 774,07	2 308 473,79
Produits annexes	3 008,71	2 763,65
Total des produits immobiliers	14 055 572,63	12 159 509,96
Produits d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	78 620,45	136 384,51
Grosses réparations	146 857,99	118 838,60
Autres reprises de provisions		38 525,00
	225 478,44	293 748,11
Transfert de charges d'exploitation	74 955,00	15 308,34
Autres produits		
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription	2 151 216,00	1 734 421,12
Autres prélèvements	1 198 791,63	727 151,20
	3 350 007,63	2 461 572,32
Total des produits d'exploitation	3 650 441,07	2 770 628,77
Produits financiers	501 194,04	266 893,05
Produits exceptionnels	60 506,01	160 586,24
TOTAL DES PRODUITS	18 267 713,75	15 357 618,02
TOTAL GÉNÉRAL	18 267 713,75	15 357 618,02

■ TABLEAU DE FINANCEMENT

TABLEAU 1	2006	2005
EMPLOIS		
Distributions versées au titre de l'exercice	8 934 771,87	7 557 999,75
Acquisitions d'immobilisations	21 060 276,17	13 543 145,34
Charges prélevées sur la prime d'émission	3 210 423,63	2 240 498,08
Charges à répartir sur plusieurs exercices		(1 140 983,87)
Prêts accordés		
Remboursements d'emprunts		
Total des emplois	33 205 471,67	22 200 659,30
FONDS DE ROULEMENT	2 065 555,17	4 056 374,20
TOTAL DES FLUX	35 271 026,84	26 257 033,50
RESSOURCES		
Bénéfice de l'exercice	9 357 518,90	7 800 799,97
Charges à répartir imputées sur le report à nouveau		(205 020,42)
Capitaux propres	25 145 400,00	18 916 836,00
Plus ou moins value de cession des immobilisations	(109 438,21)	
Remboursements de prêts		
Autres dettes financières		
Augmentation des emprunts		
Dépôts de garantie	390 829,42	257 622,21
Variation des provisions	486 716,73	(513 204,26)
Total des ressources	35 271 026,84	26 257 033,50
TABLEAU 2	2006	2005
Variation du fonds de roulement	2 065 555,17	4 056 374,20
Variation des dettes	3 274 603,74	217 102,81
Variation des créances	754 666,47	(388 267,25)
Valeurs disponibles au début de l'exercice	12 160 863,77	7 499 119,51
Valeurs disponibles à la fin de l'exercice	16 746 356,21	12 160 863,77

ANNEXE

Les comptes annuels qui sont soumis à votre approbation ont été établis conformément :

- aux Conventions Générales Comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) par le Code Monétaire et Financier qui a intégré depuis l'ordonnance n°2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée par la loi n°93-1444 du 31 décembre 1993 ; par la loi n°98-261 du 6 avril 1998 ; par l'arrêté du 26 avril 1995 et par le règlement 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

A. RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n°99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

Principales règles d'évaluation

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués à leur coût historique.

Les "Immobilisations locatives" représentent le coût d'acquisition de l'ensemble du patrimoine, valeur des terrains comprise, augmenté des aménagements réalisés et diminué des garanties locatives acquises à la SCPI.

Les "Terrains et constructions" ne subissent aucun amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Le cas échéant, les dépenses de climatisation ainsi que les charges liées à la remise en état des immobilisations locatives de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Réforme de l'imposition des plus-values immobilières

À compter du 1^{er} janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, au vu de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière dû par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement au vu de leur déclaration de résultat. Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, la SCPI propose à l'Assemblée Générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondrait pour une part au montant de l'impôt au taux de droit commun. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés relevant du régime des particuliers, cette distribution viendrait compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donnerait lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés cette distribution se traduirait par un versement en numéraire.

Valeur vénale des immeubles locatifs

En application des dispositions applicables aux SCPI à compter du 1^{er} janvier 2000, la colonne "Valeurs estimées" de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214-78 du Code Monétaire et Financier et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société CB Richard Ellis Valuation en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

Depuis le 1^{er} janvier 2003, la provision aux grosses réparations est déterminée par la mise en œuvre de la méthode suivante basée sur le plan d'entretien de la SCPI.

Cette méthode vise à répartir le montant prévisionnel sur 6 ans des travaux de grosses réparations en maintenant une provision au moins égale à 10 % du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

Changement de présentation comptable

Honoraires d'arbitrage

À compter de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2006, les honoraires d'arbitrage perçus par la Société de gestion sont présentés sur la ligne "Diverses charges d'exploitation" du compte de résultat. Les honoraires de l'année précédente ont été retraités à l'identique. Ces honoraires étaient précédemment présentés sur la ligne "Rémunération de la Société de gestion". Aucune dépense de cette nature n'avait été constatée au cours de l'exercice précédent.

Honoraires de métrage

À compter de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2006, les honoraires de métrage sont présentés sur la ligne "Travaux d'entretien" du compte de résultat. Les honoraires de l'année précédente ont été retraités à l'identique. Ces honoraires étaient précédemment présentés sur la ligne "Autres charges non refacturées". Ils représentaient en 2005 un montant de 31 K€.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les Agencements, Aménagements et Installations sont amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 ans.

Les frais d'acquisition ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont prélevés sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la Société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Provisions pour créances douteuses

Les créances douteuses sont provisionnées à 100 % de la créance, déduction faite du dépôt de garantie, de la TVA et de la rémunération HT qui serait due à la Société de gestion si ces sommes étaient encaissées.

Informations diverses

Le montant des engagements reçus, hors bilan, sous forme de cautions bancaires, s'élève à 865 336,68 euros.

Au cours de l'année 2006 le marché des parts a enregistré 44 817 souscriptions dont 2 908 parts ont compensé des retraits et 41 909 parts ont été portées en augmentation de capital.

Au 31 décembre 2006, une promesse de vente a été signée sur l'immeuble situé rue Wulfram Puget à Marseille pour 2 500 000 euros.

B. TABLEAUX CHIFFRÉS

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice 2006		Exercice 2005	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	134 110 562,98	126 297 500,00	117 392 384,82	96 987 919,00
Locaux d'activités	19 800 717,81	19 338 880,00	18 597 367,88	17 440 000,00
Commerces	2 899 880,39	6 425 000,00	2 899 880,39	4 925 000,00
Entrepôts				
Total	156 811 161,18	152 061 380,00	138 889 633,09	119 352 919,00
Immobilisations en cours				
Habitations				
Bureaux	558 460,78			
Locaux d'activité	2 331 000,00	2 239 425,00		
Commerces				
Entrepôts				
Total	2 889 460,78	2 239 425,00		
Total général	159 700 621,96	154 300 805,00	138 889 633,09	119 352 919,00

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

TERRAINS & CONSTRUCTIONS

Solde au 31-12-2005		138 183 228,53
Acquisitions de l'exercice		19 663 259,00
NANTERRE - Avenue Jules Quentin	4 288 150,00	
NANTERRE - Rue des Trois Fontanot	6 759 190,00	
PARIS - Rue de Château Landon	7 452 750,00	
CRÉTEIL - Batiment Nano	1 163 169,00	
Cessions de l'exercice		(1 829 388,21)
PARIS - Rue du Helder	(1 829 388,21)	
Climatisations de l'exercice		203 019,98
ARGENTEUIL - 141 rue Michel Carré	147 250,00	
NANTES - Impasse des Jades	51 476,74	
COURBEVOIE - Rue Adam Ledoux	907,50	
METZ - World Trade Center	3 385,74	
Climatisations cessions de l'exercice		(82 306,08)
MARSEILLE - Rue Wulfram Puget	(867,95)	
GENNEVILLIERS - Parc des Barbanniers	(81 438,13)	
Solde terrains et constructions au 31-12-2006		156 137 813,22

IMMOBILISATIONS EN COURS

Comptabilisation de l'exercice		2 889 460,78
CRÉTEIL - Bâtiment EXA	2 331 000,00	
FONTENAY SOUS BOIS - Le Pérépole	558 460,78	
Solde immobilisations en cours au 31-12-2006		2 889 460,78
Total des terrains et immobilisations en cours au 31-12-2006		159 027 274,00

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS

Solde au 31-12-2005		3 138 503,73
Comptabilisations de l'exercice		208 902,98
PARIS - Rue d'Enghien	22 304,08	
MONTPELLIER - Avenue Albert Einstein	540,00	
NANTES - Technoparc de l'Aubinière	37 123,90	
LILLE - Rue du Vieux Faubourg	28 893,88	
COURBEVOIE - Rue Adam Ledoux	224,00	
BONDOUFLE - Zac de la Marinière	49 981,32	
METZ - World Trade Center	872,63	
REIMS - Rue Clément Ader	8 911,70	
STRASBOURG - Parc Technologique de la Meinau	34 349,00	
BOIS GUILLAUME - Techoparc des Bocquets	13 192,65	
LES ULIS - ZA Courtaboeuf	12 509,82	
Solde des agencements, aménagements, installations au 31-12-2006		3 347 406,71

AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS

Solde au 31-12-2005		-2 432 099,17
Dotations de l'exercice		-241 959,56
Régularisations de comptes		-0,03
Solde des amortissements au 31-12-2006		-2 674 058,76

Solde net des agencements, aménagements, installations au 31-12-2006		673 347,95
---	--	-------------------

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Solde des dépôts versés au 31-12-2005		103 019,45
Fonds de roulement versés aux syndicats		76 532,63
Fonds de roulement restitués par les syndicats		(69 204,91)
Solde des dépôts versés au 31-12-2006		110 347,17

■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31-12-2005	Compte à compte 2006	Dotations 2006	Montant des amortissements au 31-12-2006
Agencements, aménagements et installations	5 ans	2 432 099,17	0,03	241 959,56	2 674 058,76

■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 31-12-2005	Augmentation des charges à étaler 2006	Compte à compte 2006	Dotations 2006	Montant des charges à étaler au 31-12-2006
Frais d'acquisition des immobilisations		1 190 358,87		(1 190 358,87)	
Total		1 190 358,87		(1 190 358,87)	

■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31-12-2005	Dotations 2006	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31-12-2006
Pour grosses réparations	1 645 640,71	403 577,16	146 857,99	1 902 359,88
Pour créances douteuses	368 943,77	41 667,28	78 620,45	331 990,60
Pour risques et charges		24 991,14		24 991,14
Total	2 014 584,48	470 235,58	225 478,44	2 259 341,62

■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2005

Résultat 2005	7 800 799,97
Report à nouveau 2005	1 027 454,79
Total distribuable	8 828 254,76
Distribution au 1 ^{er} trimestre 2005	1 817 994,04
Distribution au 2 ^e trimestre 2005	1 836 930,83
Distribution au 3 ^e trimestre 2005	1 890 264,22
Distribution au 4 ^e trimestre 2005	2 012 810,66
Total de la distribution	7 557 999,75
Report à nouveau après affectation du résultat	1 270 255,01

■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	119 370,38
Locataires avoirs à établir	804 179,95
Dettes fiscales et sociales	64 563,95
Autres dettes d'exploitation	20 108,73
Total	1 008 223,01

Produits à recevoir

Locataires et comptes rattachés	1 052 759,28
Fournisseurs avoirs à recevoir	2 516,32
Créances fiscales et sociales	11 684,36
Autres créances d'exploitation	300 011,36
Intérêts à recevoir	18 151,78
Total	1 385 123,10

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	282 361,18
Locataires : factures à établir	1 052 759,28
Locataires : créances douteuses	513 350,92
Total	1 848 471,38

■ VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Sous la rubrique "Autres disponibilités" figurent pour un montant de 16 728 204,43 euros des fonds placés en dépôts à terme ou en certificats de dépôts auprès d'établissements financiers, par l'intermédiaire du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS dont votre société est membre depuis le 1^{er} octobre 2002.

Le montant des intérêts acquis sur les placements au 31 décembre 2006 qui arriveront à échéance au cours de l'année 2007 est de 18 151,78 euros.

■ CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Appels syndics 2007	57,91
Total	57,91

■ DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	1 491 633,85
Entretien et réparations	85 316,79
États des lieux	8 512,85
Grosses réparations	2 708,84
Primes d'assurances	63 988,60
Frais de contentieux	837,73
Taxes bureaux	139 271,81
Taxes foncières	723 405,56
Taxes ordures ménagères	170 379,98
Autres taxes immobilières	4 058,26
Honoraires de gestion	48 659,80
Total	2 738 774,07

■ CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	(56 177,46)
Charges d'entretien du patrimoine locatif	108 945,94
Autres charges immobilières	16 786,21
Diverses charges d'exploitation	(108 610,87)
Total	(39 056,18)

■ PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges facturées	(56 177,46)
Produits de l'activité immobilière	18 007,89
Total	(38 169,57)

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses régularisations de comptes	12,42
Total	12,42

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Profits sur locataires partis	16 574,86
Préjudice immatériel versé suite au jugement rendu par le TGI	36 587,76
Diverses régularisations de comptes	7,70
Profits sur comptes fournisseurs	7 335,69
Total	60 506,01

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

BUREAUX			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parking	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)
06563	VALBONNE	SOPHIA ANTIPOLIS - 10 ROUTE DES DOLINES	01-02-88	306	9	374 872,13
13008	MARSEILLE	8 RUE WULFRAM PUGET	19-12-90	1 309	39	2 656 917,10
13013	MARSEILLE	RUE F. JOLIOT CURIE	28-10-93	2 549	60	2 730 246,22
13100	AIX EN PROVENCE	LE DECISIUM	18-12-91	1 084	30	1 411 677,90
13100	AIX EN PROVENCE	BÂT 8 ZAC DE PICHAURY 2	20-06-94	1 120	40	998 693,51
14000	CAEN	24 RUE BAILEY	06-06-90	467	12	474 802,46
31520	RAMONVILLE	PARC ACTIVITÉS DU CANAL	10-11-89	1 666	60	2 174 773,79
31520	RAMONVILLE	PARC ACTIVITÉS DU CANAL	10-11-89	531	23	700 099,03
33000	BORDEAUX	RUE VITAL MAREILLE	04-04-03	1 788	37	2 355 844,56
33600	PESSAC	8 AVENUE LÉONARD DE VINCI	27-09-89	620	18	734 857,02
33700	MERIGNAC	14 RUE FRANCOIS ARAGO	02-08-89	898	18	718 187,32
34000	MONTPELLIER	RUE ALBERT EINSTEIN	17-05-90	1 517		1 466 886,47
34000	MONTPELLIER	95 RUE PIERRE FLOURENS	15-10-90	439	10	524 786,69
37100	TOURS	5 ALLÉE DU CDT MOUCHOTTE	28-10-93	787	29	808 742,04
38240	MEYLAN	7 CHEMIN DU VIEUX CHÊNE	14-12-89	1 259	47	1 251 301,53
44000	NANTES	ROUTE DE PARIS	10-04-90	749	38	766 971,01
44000	NANTES	TECHNOPARC DES AUBINIÈRES	26-10-90	749	26	891 321,90
44800	SAINT-HERBLAIN	L'ATALANTE - AVENUE MARCELLIN BERTHELOT	19-07-01	1 883	80	2 241 000,55
51100	REIMS	11 RUE CLÉMENT ADER	28-10-93	793	28	782 814,35
54500	VANDOEUVRE	AV DE LA FORÊT DE LA REINE	06-06-90	550	19	560 377,74
57070	METZ	WORLD TRADE CENTER - TOUR A	28-10-93	590		760 811,78
59000	LILLE	27 BIS RUE DU VIEUX FAUBOURG	15-04-91	1 355	23	2 515 408,78
67100	STRASBOURG	3 RUE VERDON	28-10-93	670	22	799 595,10
69002	LYON	3 RUE DE LA BARRE	26-11-91	611		1 104 798,03
69500	BRON	6 RUE DU 35 ^{ÈME} RÉGT D'AVIATION	15-03-90	528	25	638 761,38
75009	PARIS	9 RUE DU HELDER	29-07-91			
75010	PARIS	47 RUE D'ENGHEN	28-02-89	393	14	2 141 349,51
75010	PARIS	23 RUE DE CHÂTEAU LONDON	20-10-06	1 514		7 452 750,00
75014	PARIS	66 AV DU MAINE	15-12-93	670		2 744 082,31
75017	PARIS	RUE DE LA CONDAMINE	25-11-05	1 189	37	5 050 000,00
75018	PARIS	17 RUE JOSEPH DE MAISTRE	30-05-90	589	10	3 576 453,94
75018	PARIS	199 RUE CHAMPIONNET	22-11-94	785	26	3 837 172,25
75019	PARIS	114 AVENUE DE FLANDRE	05-05-04	1 731	49	4 524 253,98
76230	BOIS-GUILLAUME	15 ALLEE ROBERT LEMASSON	22-12-88	787	24	752 488,35
77090	COLLEGIEN	ZI DES PORTES DE LA FORÊT	21-09-89	570	12	582 710,36
77090	COLLEGIEN	ZI DES PORTES DE LA FORÊT	29-06-88	948	14	594 551,17
78230	LE PECQ	1 RUE DES MERLETTES	18-01-91	2 895	69	6 137 702,26
78960	VOISINS LE BRETONNEUX	22 RUE JEAN BART	09-02-90	280	10	372 432,95
91570	BIEVRES	PARC BUROSPACE	29-10-91	740	25	1 258 619,09
91940	LES ULIS	BÂT KILIMANDJARO / MAC KINLEY	20-05-94	1 259	26	1 971 312,74
92000	NANTERRE	45/61 AVENUE JULES QUENTIN	27-02-06	1 341	25	4 288 150,00
92000	NANTERRE	119/125 RUE DES TROIS FONTANOT	31-08-06	1 519	19	6 759 190,00
92100	BOULOGNE	84 AVENUE DU GÉNÉRAL LECLERC	14-05-91	674	16	3 992 420,81
92100	BOULOGNE	121 RUE DU CHATEAU	16-10-91	253	8	1 344 600,33
92100	BOULOGNE	235 AVENUE LE JOUR SE LÈVE	04-11-94	268	6	1 432 523,75
92100	BOULOGNE	27 À 33 QUAI ALPHONSE LE GALLO	04-11-03	1 452	22	5 320 599,09
92200	NEUILLY SUR SEINE	45 AVENUE DU ROULE	05-05-04	646		1 082 423,49
92230	GENNEVILLIERS	BÂTIMENT B18 / B19	30-09-93	1 560	40	4 028 066,51
92300	LEVALLOIS PERRET	38 RUE DE VILLIERS-2 RUE BRIAND	02-08-00	1 433	18	4 602 054,71
92400	COURBEVOIE	31/41 RUE ADAM LEDOUX	21-10-91	986	18	3 964 124,60
92400	COURBEVOIE	RUE LOUIS BLANC	24-10-05	1 947	182	7 612 200,00
93160	NOISY LE GRAND	6/10 AVENUE MONTAIGNE	11-12-90	2 364	37	4 899 436,90
93200	ST DENIS	ZAC CORNILLON SUD	17-07-92	1 940	31	2 985 176,32
93210	LA PLAINE ST-DENIS	194 AV DU PRESIDENT WILSON	26-03-92	1 443	28	3 105 386,48
94042	CRETEIL	123 CHEMIN DES BASSINS	30-09-93	769	21	1 344 752,78
94120	FONTENAY/BOIS	137 AVENUE JOFFRE	28-11-90	1 450	18	1 886 969,73
95000	ARGENTEUIL	141 RUE MICHEL CARRE	27-09-90	1 700	47	2 720 391,61
95100	ARGENTEUIL	102 RUE HENRI BARBUSSE	29-09-88	522	20	687 087,72
TOTAL BUREAUX				61 435	1 565	133 495 982,14

Aménagement moins amortissement (II)	Valeur comptable 2006 (I + II)	Valeur comptable 2005	Locataire(s)	Loyers (€ HT)	Valeur d'Expertise 2006	Valeur d'Expertise 2005
	374 872,13	374 872,13	DIVERS LOCATAIRES	90 268,41	410 000,00	380 000,00
14 905,62	2 671 822,72	2 681 959,07	DIVERS LOCATAIRES	161 139,82	1 790 000,00	1 630 000,00
3 696,76	2 733 942,98	2 735 843,88	DIVERS LOCATAIRES	304 113,48	3 060 000,00	2 805 000,00
	1 411 677,90	1 411 677,90	DIVERS LOCATAIRES	109 594,39	1 740 000,00	1 580 000,00
	998 693,51	998 693,51	SGS MULTILAB CTS	122 989,42	1 340 000,00	1 170 000,00
10 203,69	485 006,15	490 362,35	DIVERS LOCATAIRES	47 902,11	440 000,00	410 000,00
	2 174 773,79	2 174 773,82	CNES	202 036,74	1 990 000,00	1 745 000,00
58 856,68	758 955,71	778 601,17	LNE - LABORATOIRE NATIONAL D'ESSAIS	48 000,00	480 000,00	450 000,00
	2 355 844,56	2 355 844,56	C.P.A.M DE LA GIRONDE	240 391,34	2 713 000,00	2 420 000,00
8 205,27	743 062,29	746 693,64	DIVERS LOCATAIRES	68 722,16	690 000,00	660 000,00
	718 187,32	718 591,62	DIVERS LOCATAIRES	48 878,01	510 000,00	430 000,00
31 073,94	1 497 960,41	1 521 816,05	DIVERS LOCATAIRES	161 269,67	1 610 000,00	1 420 000,00
	524 786,69	524 786,69	ABX	50 163,93	520 000,00	490 000,00
4 456,02	813 198,06	815 658,56	DIVERS LOCATAIRES	68 477,34	680 000,00	570 000,00
12 970,82	1 264 272,35	1 271 501,23	VACANT	83 631,00	1 140 000,00	1 090 000,00
607,51	767 578,52	769 086,95	BNP PARIBAS	93 299,94	870 000,00	850 000,00
76 005,13	967 327,03	894 957,37	DIVERS LOCATAIRES	86 032,43	860 000,00	680 000,00
	2 241 000,55	2 241 000,55	DIVERS LOCATAIRES	249 403,74	2 710 000,00	2 545 000,00
8 036,87	790 851,22	782 814,35	DIVERS LOCATAIRES	82 280,00	810 000,00	710 000,00
	560 377,74	560 377,74	CANON ALSACE LORRAINE	51 335,93	490 000,00	440 000,00
11 460,51	772 272,29	772 262,48	DIVERS LOCATAIRES	61 790,05	675 000,00	625 000,00
27 803,34	2 543 212,12	2 518 999,78	DIVERS LOCATAIRES	210 945,40	2 050 000,00	1 960 000,00
34 014,88	833 609,98	802 087,58	DIVERS LOCATAIRES	74 505,21	690 000,00	600 000,00
	1 104 798,03	1 104 798,05	DIVERS LOCATAIRES	72 950,46	720 000,00	640 000,00
5 274,64	644 036,02	646 306,76	VACANT	50 160,00	464 000,00	484 000,00
		1 829 388,21	VENDU			1 080 000,00
18 930,97	2 160 280,48	2 141 349,51	DIVERS LOCATAIRES	78 262,62	1 023 000,00	936 000,00
	7 452 750,00		VACANT		7 460 000,00	
	2 744 082,31	2 744 082,31	DIVERS LOCATAIRES	294 754,04	3 960 000,00	3 250 000,00
	5 050 000,00	5 050 000,00	PRISMA PRESSE	371 547,41	5 280 000,00	5 040 000,00
7 335,79	3 583 789,73	3 585 852,25	DIVERS LOCATAIRES	143 497,46	1 649 000,00	1 417 800,00
	3 837 172,25	3 837 172,25	GFI INFORMATIQUE	166 873,02	2 057 000,00	1 822 400,00
40 914,33	4 565 168,31	4 581 551,97	DIVERS LOCATAIRES	499 294,18	6 350 000,00	5 420 000,00
11 781,81	764 270,16	752 488,35	DIVERS LOCATAIRES	87 267,59	740 000,00	640 000,00
	582 710,36	582 710,36	CICOCENTRE	48 450,00	450 000,00	450 000,00
	594 551,17	594 551,17	MORGAN ADVANCED CERAMICS	59 506,47	560 000,00	510 000,00
1 058,41	6 138 760,67	6 139 072,47	DIVERS LOCATAIRES	392 544,49	3 700 000,00	3 360 000,00
	372 432,95	372 432,95	DATA PHYSICS FRANCE	33 951,62	320 000,00	270 000,00
45 476,89	1 304 095,98	1 322 166,49	DEMATHIEU ET BARD	83 361,09	800 000,00	700 000,00
22 710,23	1 994 022,97	1 990 386,05	DIVERS LOCATAIRES	192 035,43	1 292 000,00	1 190 000,00
	4 288 150,00		DIVERS LOCATAIRES	300 041,40	4 290 000,00	
	6 759 190,00		DIVERS LOCATAIRES	437 372,30	6 764 000,00	
3 992,42	3 996 413,23	3 998 405,63	DIVERS LOCATAIRES	202 600,94	2 803 500,00	2 439 000,00
24 149,74	1 368 750,07	1 375 753,54	AKOA	70 588,65	980 000,00	830 000,00
	1 432 523,75	1 432 523,75	LABORATOIRE SCHWARZ PHARMA	101 523,92	1 547 500,00	1 337 500,00
	5 320 599,09	5 320 599,09	RENAULT S.A.S.	512 523,13	7 200 000,00	5 887 200,00
	1 082 423,49	1 082 423,49	PAGE PERSONNEL	170 000,00	2 100 000,00	1 420 000,00
	4 028 066,51	4 109 504,65	COYNE ET BELLIER	313 514,15	3 004 000,00	2 556 000,00
44 764,97	4 646 819,68	4 685 935,83	DIVERS LOCATAIRES	448 441,71	6 105 000,00	5 565 000,00
7 650,93	3 971 775,53	3 972 743,34	DIVERS LOCATAIRES	200 579,57	2 905 000,00	2 535 000,00
	7 612 200,00	7 612 200,00	DIVERS LOCATAIRES	536 456,99	8 108 000,00	7 583 019,00
	4 899 436,90	4 899 436,90	DIVERS LOCATAIRES	393 840,52	3 621 000,00	3 742 000,00
68 575,17	3 053 751,49	3 074 948,63	DIVERS LOCATAIRES	215 364,61	2 220 000,00	1 900 000,00
	3 105 386,48	3 105 386,48	DIVERS LOCATAIRES	307 470,46	3 188 500,00	3 003 000,00
	1 344 752,78	1 344 752,78	DIVERS LOCATAIRES	97 745,86	1 030 000,00	830 000,00
	1 886 969,73	1 886 969,72	VACANT	216 140,90	2 538 000,00	1 840 000,00
9 667,50	2 730 059,11	2 586 141,14	DIVERS LOCATAIRES	217 953,56	2 430 000,00	2 310 000,00
	687 087,72	687 087,72	ACCU SORT EUROPE	34 873,84	370 000,00	340 000,00
614 580,84	134 110 562,98	117 392 384,82		10 068 658,91	126 297 500,00	96 987 919,00

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parking	Valeur d'acquisition d'acquisition ou d'apport (I)
LOCAUX D'ACTIVITÉS						
44000	NANTES	12 AVENUE CARNOT	11-07-00	1 690	12	2 721 824,75
45170	ORLÉANS	14 AVENUE DE CONCYR	21-03-88	651	20	440 303,25
77183	CROISSY BEAUBOURG	ACTIPOLE CROISSY BEAUBOURG	24-07-90	2 620	62	2 284 905,87
78190	TRAPPES	ZAC DU DÉSSERT	25-04-91	5 372	97	4 934 012,44
78990	ÉLANCOURT	PARC D'ACTIVITÉ DE ST PIERRE - BÂT A	21-10-03	1 500	47	2 452 900,00
78990	ÉLANCOURT	PARC D'ACTIVITÉ DE ST PIERRE - BÂT B	21-10-03	1 300	39	1 980 456,00
91070	BONDOUFLE	6 RUE BERNARD PALISSY	31-03-92	1 770	66	1 627 408,49
94000	CRÉTEIL	42 RUE EUGÈNE DUPUIS	23-07-03	1 232	27	2 136 970,89
94000	CRÉTEIL	RUE EUGÈNE DUPUIS	27-10-06	523	10	1 163 169,00
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS				16 658	380	19 741 950,70
LOCAUX COMMERCIAUX						
06500	CANNES	RUE D'ANTIBES	24-06-94	405		1 461 920,28
44800	ST-HERBLAIN	11, PLACE OCÉANE	17-03-88	1 362	43	866 276,30
75008	PARIS	16 RUE ROYALE	12-10-88	200		571 683,81
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX				1 967	43	2 899 880,39
IMMOBILISATION EN COURS - BUREAUX						
94120	FONTENAY/BOIS	137 AVENUE JOFFRE	28-11-90			558 460,78
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS - BUREAUX						558 460,78
IMMOBILISATION EN COURS - ACTIVITÉS						
94000	CRÉTEIL	RUE EUGÈNE DUPUIS	27-10-06	1 044	24	2 331 000,00
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS - ACTIVITÉS				1 044	24	2 331 000,00
TOTAL GÉNÉRAL				81 104	2 012	159 027 274,00

Aménagement moins amortissement (II)	Valeur comptable 2006 (I + II)	Valeur comptable 2005	Locataire(s)	Loyers (€ HT)	Valeur d'Expertise 2006	Valeur d'Expertise 2005
	2 721 824,75	2 721 824,75	DIVERS LOCATAIRES	278 969,74	3 000 000,00	2 810 000,00
	440 303,25	440 303,30	EXPERIAN	51 610,56	440 000,00	390 000,00
11 855,88	2 296 761,75	2 303 491,98	DIVERS LOCATAIRES	153 497,57	1 510 000,00	1 430 000,00
	4 934 012,44	4 934 012,44	CULLIGAN FRANCE	540 384,94	4 830 000,00	4 820 000,00
	2 452 900,00	2 452 900,00	KAWASAKI MOTORS EUROPE NV	258 958,26	2 710 000,00	2 680 000,00
	1 980 456,00	1 980 456,00	DIVERS LOCATAIRES	209 427,94	2 180 000,00	2 160 000,00
46 911,23	1 674 319,72	1 627 408,51	DIVERS LOCATAIRES	156 972,32	1 100 000,00	960 000,00
	2 136 970,89	2 136 970,89	DORMA FRANCE SAS	209 723,08	2 450 000,00	2 190 000,00
	1 163 169,00		DIVERS LOCATAIRES	8 258,40	1 118 880,00	
58 767,11	19 800 717,81	18 597 367,88		1 867 802,81	19 338 880,00	17 440 000,00

	1 461 920,28	1 461 920,28	DIVERS LOCATAIRES	182 294,07	2 240 000,00	1 640 000,00
	866 276,30	866 276,30	DIVERS LOCATAIRES	119 047,64	1 390 000,00	1 020 000,00
	571 683,81	571 683,81	PATISSERIE LADURÉE	152 500,00	2 795 000,00	2 265 000,00
	2 899 880,39	2 899 880,39		453 841,71	6 425 000,00	4 925 000,00

	558 460,78					
	558 460,78					

	2 331 000,00				2 239 425,00	
	2 331 000,00				2 239 425,00	

673 347,95	159 700 621,95	138 889 633,09		12 390 303,43	154 300 805,00	119 352 919,00
-------------------	-----------------------	-----------------------	--	----------------------	-----------------------	-----------------------

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2006

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2006, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier MULTIMOBILIER 1, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société CB Richard Ellis Valuation, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 8 juin 2006. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France, ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Un audit consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et ont donc contribué à la formation de l'opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2007

Le Commissaire aux comptes
Deloitte & Associés, Jean-Pierre VERCAMER.

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2006

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

1. CONVENTIONS AUTORISÉES AU COURS DE L'EXERCICE

Nous avons été avisés des conventions conclues au cours de l'exercice et visées à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L 214-76 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Convention conclue avec la Société de gestion

Convention de prestations de services en date du 2 novembre 2006 : du fait de l'apport par la société UFG de sa branche gestion à la société UFG REM (anciennement UFG IMMOBILIER) en date du 1^{er} novembre 2006, votre SCPI s'est rapprochée de sa société de gestion afin d'établir cette convention de prestations de services dans le prolongement de celle qui la liait précédemment à la société UFG et selon laquelle UFG assurait pour le compte de MULTIMOBILIER 1 diverses prestations de services dans les domaines de la reddition des charges, de la faisabilité des travaux, de la mise en conformité des immeubles avec la législation, des transactions locatives, de la rédaction des baux et des arbitrages du patrimoine.

Cette convention modifie les modalités financières au titre des prestations fournies en matière :

- de reddition de charges, le prix maximum étant désormais fixé à 0,82 euros HT/m², Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable ;
- de mise en conformité des immeubles avec la législation, la rémunération de chaque suivi et des vérifications périodiques imposés par les textes étant désormais fixé à 180 euros HT par immeuble ;
- de relocation des locaux vacants, l'honoraire dû par la SCPI et l'honoraire dû par le locataire et refacturé par la SCPI étant désormais fixés à 15 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail. Pour les baux de courte durée : un honoraire dû par la SCPI fixé à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et un honoraire dû par le locataire et refacturé par la SCPI fixé à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
- de rédaction d'actes, l'honoraire dû par la SCPI et refacturé au locataire ne pouvant plus être inférieur à 762 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixé à compter du 1^{er} avril 2007 en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers.

Cette convention instaure de nouvelles prestations en matière :

- de commercialisation des locaux :
 - pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé : un honoraire dû par la SCPI de 7,50 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail,
 - pour les extensions de surfaces : un honoraire dû par la SCPI de 7,50 % HT du montant du différentiel entre le montant du loyer annuel HT et HC stipulé à l'ancien bail et le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au nouveau bail,
 - pour les renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- de fiscalité : pour chaque dégrèvement de taxe foncière obtenu une rémunération forfaitaire de 850 euros HT. Cette rémunération sera prélevée sur la quote-part de remboursement de taxe revenant au locataire ou sur la quote-part de la SCPI pour les locaux vacants ou loués à des locataires non assujettis ;
- de prestations en matière d'investissement : les frais engagés pour les conseils et les experts auxquels il est fait appel pour l'étude des dossiers d'acquisition en data room sont refacturés :
 - à la signature de l'acte ou des actes d'acquisition, à la SCPI ou, aux SCPI concernées,
 - à réception de la notification de rejet de l'offre, à l'ensemble des SCPI en fonction de leur politique d'investissement et au prorata du montant de leurs capitaux à investir au début du trimestre.

Cette convention prend effet au 2 novembre 2006 pour les prestations couvertes par la précédente convention et au 1^{er} janvier 2007 pour les nouvelles prestations.

2. CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Convention de placement de la trésorerie disponible

À l'initiative de votre Société de gestion, UFG REM (anciennement UFG IMMOBILIER), votre société est devenue membre, en date du 1^{er} octobre 2002, du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS. L'objet du groupement est d'organiser la centralisation et la mise en commun des disponibilités financières provenant de l'activité économique de chacun de ses membres en vue de procéder à leur placement auprès d'établissements financiers.

L'administrateur unique du groupement est UFG REM (anciennement UFG IMMOBILIER), qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

Convention relative au traitement et à l'animation du marché des parts

Convention qui ne trouvera à s'appliquer que, dans l'hypothèse où une assemblée générale extraordinaire réunie en application des dispositions de l'article L 214-59-II du Code Monétaire et Financier, c'est-à-dire lorsque les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts, déciderait l'inscription d'ordres d'achat et de vente sur un registre de la société civile.

Par convention en date du 4 décembre 2002, votre Société de gestion a délégué à la société UFG COURTAGE certaines de ses attributions qui relèveront du traitement et de l'animation du marché des parts de votre SCPI. La société UFG COURTAGE percevra la commission de cession correspondant au montant de la commission due par le vendeur et incluse dans le prix minimum offert figurant sur chaque mandat de vente de parts.

Administrateur commun : Monsieur Jean-Marc Coly, Directeur Général délégué de la Société de gestion et gérant d'UFG COURTAGE.

Convention de prestations de services en date du 2 mars 2001 et avenants conclus avec la société UFG étant rappelé que cette société a apporté sa branche gestion à la société UFG REM (anciennement UFG IMMOBILIER) en date du 1^{er} novembre 2006 (les chiffres incluent, s'ils ont trouvé à s'appliquer, les effets de la convention signée en date du 2 novembre 2006)

• **Redditions de charges : 60 153,05 euros HT**

Prix maximum fixé à 0,76 euros HT/m² indexé (pour la première fois le 1^{er} avril 2005) sur l'indice trimestriel du coût de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.

• **Travaux : 8 581,25 euros HT**

Au maximum à 3 % HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé.

• **Prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives**

Les parties fixent une rémunération spécifique.

• **Commercialisation des locaux vacants**

Honoraire au plus égal à 12 % HT du loyer annuel HT et HC stipulé au bail.

Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.

• **Prestations de rédaction d'actes : 16 868,94 euros HT**

Honoraire au plus égal à 762 euros HT, pour chacun des baux rédigés et conclus.

Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.

• **Arbitrage : 44 850,00 euros HT**

Honoraire fixé à 2,50 % HT calculé sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI.

Administrateurs communs sur la période du 1^{er} janvier au 1^{er} novembre 2006 :

- Monsieur André Camo, Président-Directeur Général de la Société de gestion, et Président-Directeur Général de l'UFG.
- L'UFG est administrateur de la Société de gestion.
- CMNE France, André Cormier et Eric Charpentier sont administrateurs de la Société de gestion et de l'UFG.

Convention conclue avec la Société de gestion

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts modifié par les Assemblées Générales Extraordinaires du 11 décembre 1996, du 13 juin 2002 et du 8 juin 2004, la Société de gestion UFG REM (anciennement UFG IMMOBILIER) est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- 1) Un montant de 10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets) de la société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires pour la société de gestion.
Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2006 s'élève à 1 181 799,27 euros HT.
- 2) Un montant de 8 % HT sur le montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription à titre d'honoraires pour la préparation et la réalisation de l'augmentation du capital pour l'étude et la recherche d'investissements, et le remboursement des frais d'édition et de publication des documents nécessaires à l'augmentation de capital.
Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2006 s'élève à 2 151 216,00 euros HT.
- 3) Un droit fixe de 50 euros HT, pour frais de dossier, pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe. Ce droit fixe est indexé selon l'indice INSEE du coût de la construction.
Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2006 s'élève à 1 000 euros HT.
- 4) Une commission de cession calculée au taux de 6,75 % HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payée par l'acquéreur lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente.
Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2006.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2007

Le Commissaire aux comptes

Deloitte & Associés, Jean-Pierre VERCAMER.

