

Multimmobilier 1

2014

RAPPORT ANNUEL



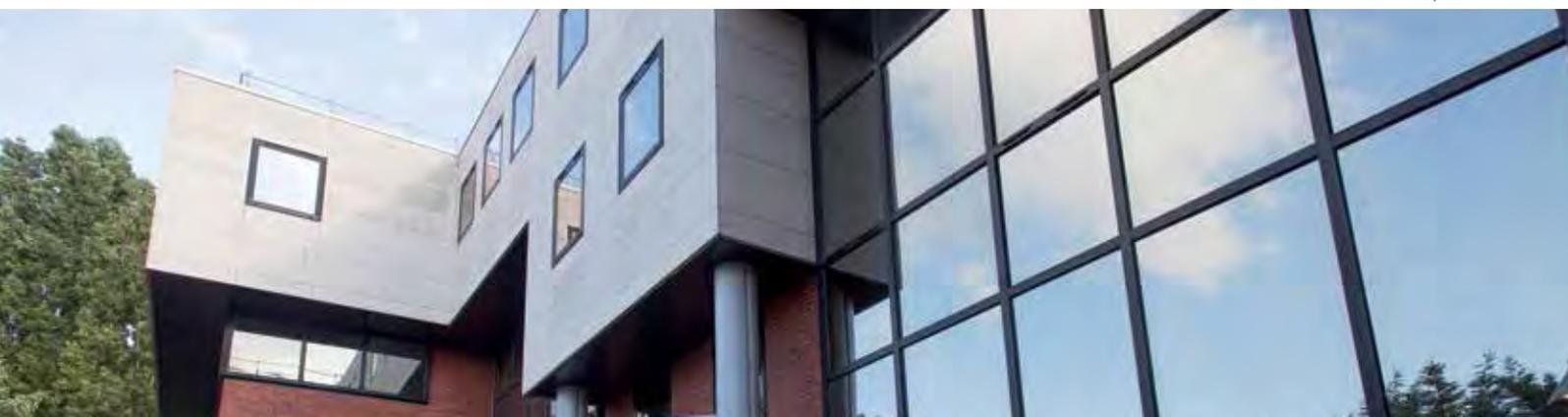
LA FRANÇAISE

Multimmobilier 1

SCPI d'entreprise à capital variable

Assemblée générale ordinaire du 18 juin 2015

1	Avant-propos	2
2	Organes de direction et de contrôle	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2014	6
4	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	15
5	Rapport du conseil de surveillance	18
6	Texte des résolutions	19
7	Comptes au 31 décembre 2014	20
8	Annexe	23
9	Composition du patrimoine	29
10	Rapports du commissaire aux comptes	33





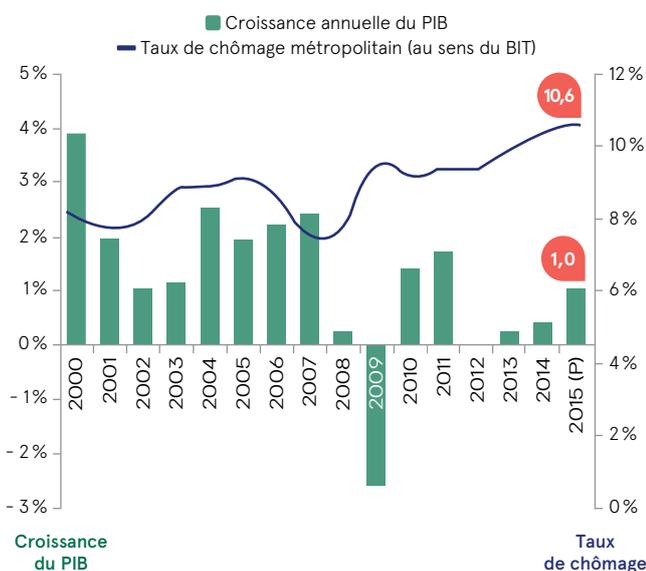
AVANT-PROPOS

Les SCPI d'immobilier d'entreprise de la Française Real Estate Managers dans leur environnement économique

L'ENVIRONNEMENT MACRO-ÉCONOMIQUE EN 2014

Sur l'ensemble de l'année 2014, l'économie française a enregistré une très faible croissance de son PIB, de 0,4 %, un rythme quatre fois moins élevé que celui enregistré en Allemagne. À l'exception du 3^{ème} trimestre, qui avait surpris par sa vigueur, la progression du PIB aura été étale tout au long de l'année. Elle a ainsi atteint 0,1% au 4^{ème} trimestre et pâti du nouveau recul des investissements et du ralentissement de la consommation.

● Croissance du PIB et taux de chômage en France



Source : INSEE, COE-Rexecode, février 2015.

L'année boursière, quant à elle, s'est montrée très hétérogène en termes de performances entre les grandes zones géographiques. In fine, elle aura suivi une tendance heurtée, notamment sur les actions européennes, avec une succession de phases de hausse et de baisse, de forte amplitude et rapides dans leur déroulé, s'accompagnant d'importantes rotations sectorielles et de style. Aux États-Unis, en revanche, Le S&P500 enregistre en 2014 une 6^{ème} année de hausse consécutive, soit +23 % par an depuis le point bas de mars 2009. La valorisation du marché est supérieure à sa moyenne historique.

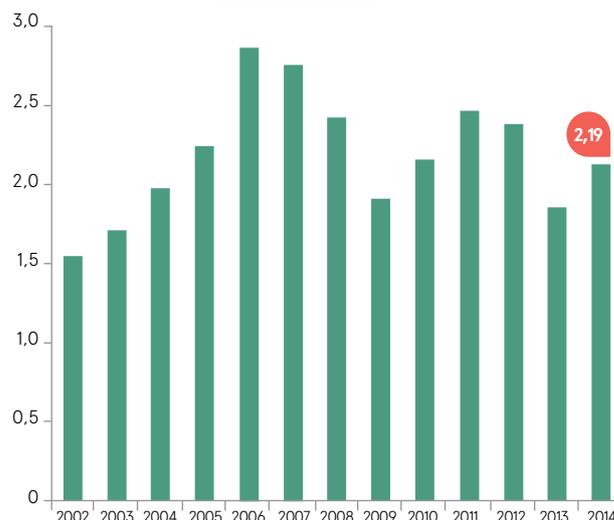
Le secteur des foncières cotées françaises a néanmoins nettement surperformé le CAC40, qui a connu une évolution étale, terminant péniblement l'année comme il l'avait commencé, autour de 4 250 points. Les foncières cotées ont ainsi proposé des valorisations très satisfaisantes, dans l'environnement actuel de taux bas. Selon l'indice IEIF SIIC France, elles ont généré un rendement très honorable, de 17,03 % (dividende compris). La performance de l'indice Euronext IEIF Reit, quant à elle, a atteint 26,11% contre 4,01 % pour le Dow Jones Euro Stoxx 50.

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2014

Le marché locatif des bureaux : des améliorations à confirmer

Après un 3^{ème} trimestre très décevant, le marché locatif des bureaux en Île-de-France a montré un net regain d'activité au cours des trois derniers mois de l'année. Les transactions locatives affichent ainsi en rebond sensible au 4^{ème} trimestre 2014, de 10 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2013 et même de 54 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Sur l'ensemble de l'année 2014, la demande placée progresse également de manière soutenue, de 13 % pour un volume de 2,12 millions de m² commercialisés, se rapprochant ainsi de sa moyenne de long terme. Les volumes commercialisés ont été portés notamment par des transactions de grande taille à La Défense, dont le marché s'est animé depuis le milieu de l'année, et par des opérations de plus petite taille dans Paris.

● Demande placée de bureaux en Île-de-France (millions de m²)

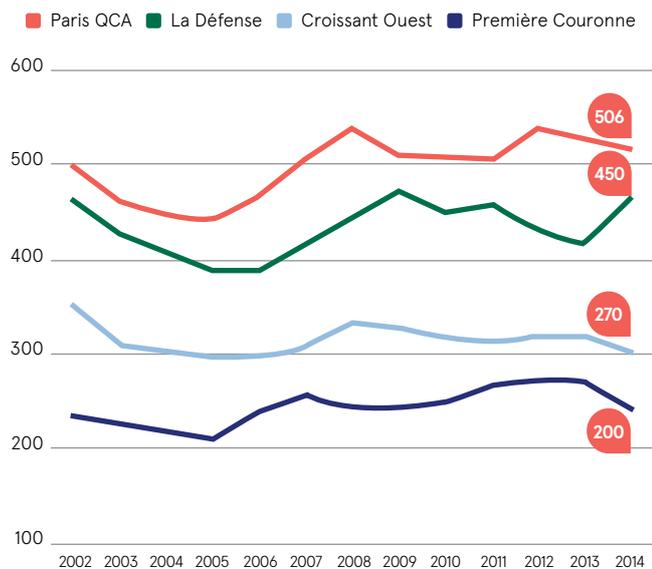


Source : Immostat - Pôle Etudes LF GREIM, janvier 2015.

Pour autant, l'absorption nette de bureaux a été négative en fin d'année, pour la 2^{ème} fois depuis 1990, c'est-à-dire que les surfaces libérées par les entreprises ont été plus importantes que celles prises à bail, reflétant l'atonie de la croissance française.

Le redémarrage à la hausse de l'offre, après le léger reflux observé au 3^{ème} trimestre, illustre bien ce phénomène, en particulier dans Paris et en 2^{ème} couronne. L'offre progresse ainsi de 3 % et dépasse à nouveau les 4 millions de m² immédiatement disponibles, pour un taux de vacance qui atteint désormais 7,6 %. Il devrait se stabiliser au cours des prochains trimestres, les livraisons de bureaux neufs attendues en 2015 s'avérant relativement faibles, proches de 400 000 m². Les valeurs locatives ont poursuivi leur tassement au 4^{ème} trimestre, qu'il s'agisse du loyer « prime » ou du loyer moyen, tandis que les mesures d'accompagnement sont toujours largement usitées par les bailleurs, pour attirer ou conserver leurs locataires. Les revenus locatifs demeurent donc, globalement, orientés à la baisse.

● Valeurs locatives faciales moyennes en Île-de-France (euro/m²/an)



Source : Immostat - Pôle Etudes LF GREIM, janvier 2015.

Les dix principales métropoles régionales ont connu une année 2014 plus mitigée, marquée par une progression à la fois de l'offre et de la demande placée. Les commercialisations augmentent de près de 4 %, après le recul enregistré en 2012. 1100 000 m² ont été pris à bail sur l'ensemble de l'année, portés par 22 transactions de taille supérieure à 5 000 m².

Comme souvent en régions, les transactions locatives ont été conditionnées par la disponibilité d'offres de qualité satisfaisante. L'offre a, elle aussi, augmenté en 2014, de 5 %, une progression comparable à celle enregistrée entre 2012 et 2013. Ainsi, la part des commercialisations dans des bureaux neufs passe de 38 % en 2013 à 40 % en 2014. Dans le même temps, l'offre neuve ne représente plus que 20 % des disponibilités totales contre 24 % en 2013, confirmant l'absorption très rapide des surfaces les plus qualitatives.

La résultante d'une offre et d'une demande en hausse est la stabilité des valeurs locatives. Après avoir dépassé la marque des 200 euros/m²/an en fin d'année 2013, le loyer moyen pour les bureaux neufs ou restructurés reste inchangé, à 207 euros/m²/an. Pour autant, la rareté d'offres neuves se manifeste par un loyer « prime » en très nette progression, de 13 %, à 300 euros/m²/an à Marseille.

Le marché des commerces : les actifs « prime » toujours privilégiés par les enseignes et les investisseurs

Le marché français des commerces a attiré énormément de capitaux en 2014. Les acquisitions de commerces ont été, en effet, particulièrement nombreuses, atteignant près de 7 milliards d'euros du montant de l'année, avec cinq transactions au-dessus 500 millions d'euros, un volume en hausse de 90 % par rapport à l'année 2013. Leur part de marché dans le volume total passe ainsi de 23 % en 2013 à 29 % en 2014. Les centres commerciaux ont représenté à eux seuls 72 % des investissements en commerces, dont 78 % se sont concentrés sur quatre transactions très importantes. Les pieds d'immeuble, développant des surfaces moins importantes, pour un prix/m² traditionnellement très élevé, ont attiré 20 % des montants investis en commerces. Pour autant, la dichotomie entre les meilleurs emplacements et ceux plus secondaires perdure. Les investisseurs privilégient les biens à forte fréquentation et qui font, par conséquent, l'objet d'un intérêt accru de la part des enseignes, notamment internationales. Ainsi, les taux de rendement « prime » se contractent à nouveau en fin d'année 2014, de

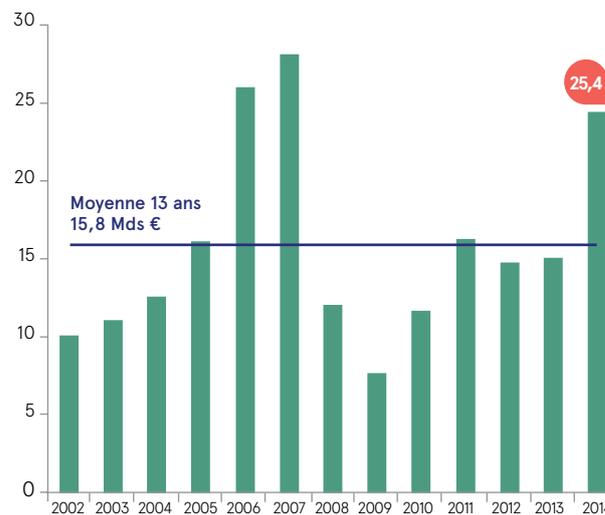
10 points de base pour l'ensemble des formats. Ils s'établissent à 3,80 % pour les pieds d'immeuble, à 4,30 % pour les centres commerciaux et à 5,40 % pour les parcs d'activité commerciale. Les actifs moins bien localisés voient leur taux de rendement se stabiliser, après plusieurs trimestres de hausse.

Les loyers reflètent la même divergence. Les meilleures localisations jouissent d'une demande très soutenue de la part des enseignes et voient leur loyer « prime » progresser encore, bien que plus faiblement au 4^{ème} trimestre 2014. L'intérêt des enseignes est tel que les artères proches des emplacements les plus fréquentés ont également enregistré des augmentations de loyers. Les zones secondaires, quant à elles, souffrent encore, le loyer moyen ayant reculé de 9 % sur l'ensemble de l'année 2014. Toutefois, les valeurs locatives semblent s'ajuster graduellement, même si des baisses localisées devraient encore intervenir. Elles ne devraient pas se stabiliser avant la fin de l'année 2015. La Loi Pinel, entrée récemment en vigueur, devrait réamorcer voire accélérer la hausse des loyers. Elle prévoit que les charges, dont s'acquittaient jusqu'à présent les locataires, seront désormais imputées aux bailleurs, induisant une perte sensible de leurs revenus. L'ensemble des loyers devrait ainsi augmenter nettement dans les prochaines années, mais sans effet sur les revenus locatifs nets.

Le marché de l'investissement : toujours plus haut

Près de 25 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en 2014 sur l'ensemble du territoire, en deçà de 17 % seulement du volume record enregistré en 2007. Cette performance est d'autant plus remarquable qu'elle s'établit dans un contexte de recours à l'endettement nettement plus sélectif. Ce résultat marque un très net redémarrage de l'activité, qui progresse de près de 60 % par rapport à 2012 et 2013, soutenue par plusieurs transactions de grande taille, d'un montant supérieur à 200 millions d'euros. Leur part a représenté plus de la moitié du volume annuel, un niveau jamais recensé par le passé. De plus, les acquisitions de commerces ont été particulièrement nombreuses, atteignant près de 7 milliards d'euros du montant de l'année, avec cinq transactions dépassant 500 millions d'euros.

● Volumes d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé en France (milliards d'euros)

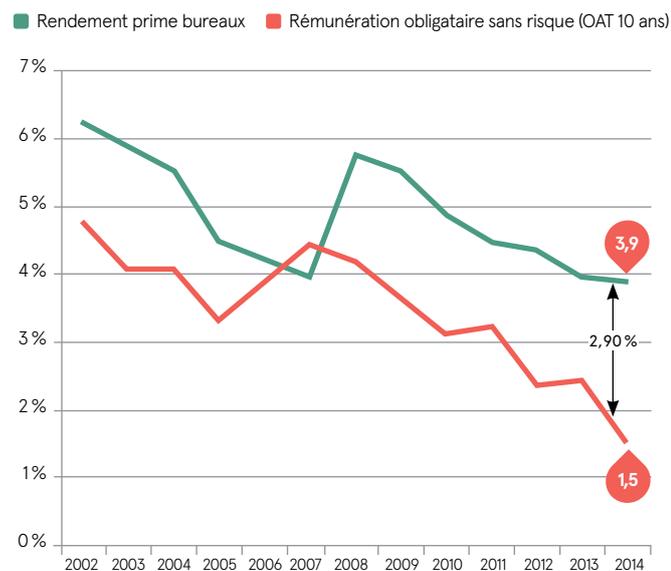


Source : Immostat - Pôle Etudes LF GREIM, janvier 2015.

Paris intramuros et la zone de marché tertiaire du Croissant Ouest ont attiré plus de la moitié des investissements, confirmant que la localisation des actifs demeure essentielle à leur bonne commercialisation et à la progression des valeurs locatives. Les Régions, quant à elles, ont représenté près d'un quart des engagements recensés en 2014, une part relativement constante en perspective historique.

Les taux de rendement « prime » subissent toujours une forte pression à la baisse sur l'ensemble des marchés, d'autant que la menace d'une remontée des taux sans risque semble écartée, au moins à court et à moyen terme, ceux-ci ayant même atteint un nouveau point bas en toute fin d'année. En régions, le taux « prime » atteint 5,40% au 31 décembre 2014, niveau supérieur de 30 points de base au plus bas atteint en 2007.

Hiérarchie des taux de rendement



Source : Agence France Trésor, Pôle Etudes LF GREIM, janvier 2015.

Après une année 2014 contrastée, marquée par des pays dynamiques et d'autres en croissance plus lente, les diverses prévisions économiques publiées au cours des dernières semaines semblent être plus convergentes pour 2015 et 2016. Or, ces anticipations ne tiennent pas totalement compte des changements de grande ampleur actuellement en cours : effondrement du prix du pétrole, forte baisse de l'euro, nouvelle politique budgétaire européenne, ouverture des vannes monétaires par la Banque centrale européenne. Ainsi, le Quantitative Easing de la BCE, qui consistera à acheter 60 milliards d'euros de titres par mois, devrait entraîner de nouvelles baisses de coût du financement, une relance de la consommation et des investissements, ainsi qu'une remontée de l'inflation vers l'objectif de 2%. De son côté, la Commission européenne a annoncé un plan d'investissement et une plus grande souplesse dans la mise en œuvre du Pacte de stabilité et de croissance. Selon nos estimations, ces mesures de soutien à l'activité pourraient générer jusqu'à 0,3 point de PIB. Cependant, des facteurs d'instabilité financière apparaissent simultanément : le saut dans l'inconnu de la BCE, la perspective d'une normalisation de la politique monétaire américaine, les chocs sur les prix mondiaux et les taux de change, enfin la menace récente de restructuration de la dette grecque. En résumé, les indicateurs de conjoncture actuels anticipent une croissance européenne encore médiocre cette année, avec des signes graduels d'amélioration. Elle atteindrait ainsi 1% en 2015 et 1,5% en 2016, tandis que le taux d'inflation serait en moyenne nul en 2015 puis excéderait 1% en 2016.

L'économie française, quant à elle, devrait connaître une croissance plus forte qu'attendue en 2015, portée presque exclusivement par ces événements exogènes, même si certaines mesures gouvernementales, le CICE notamment, récemment entrées en vigueur, pourraient commencer à porter leur fruit. L'activité devrait tout particulièrement profiter d'un commerce extérieur dynamisé par la faiblesse de l'Euro et d'un pouvoir d'achat restauré à la fois par les politiques budgétaires moins austères et par une baisse des prix dans le secteur de l'énergie, pétrole en tête, engendrant une inflation quasi-nulle. Pour autant, cette meilleure orientation des indicateurs ne sera pas suffisante pour relancer le marché de l'emploi : le taux de chômage ne devrait donc pas entamer de reflux avant la deuxième partie de l'année 2015.

Dans ce contexte, l'absorption nette devrait revenir en territoire faiblement positif en 2015, la demande des utilisateurs progressant légèrement cette année. La baisse des loyers devrait ralentir graduellement, tandis que le loyer « prime » pourrait se stabiliser en toute fin d'année. Le marché de l'investissement, quant à lui, devrait atteindre des volumes proches de ceux enregistrés en 2014. Les taux « prime » devraient poursuivre leur contraction en 2015. Ceux observés pour les actifs plus secondaires baisseront plus nettement, réduisant ainsi l'écart entre les taux pour ces deux catégories. Compte tenu des évolutions de marché attendues, le maintien d'une prime de risque suffisante entre ces deux segments demeurera néanmoins indispensable et sa variation devra faire l'objet d'une attention toute particulière. Par ailleurs, la qualité de la localisation sera toujours privilégiée. À mesure que la reprise économique se raffermira, la propension des investisseurs à se positionner sur des actifs plus risqués devrait encore s'accroître courant 2015. La divergence entre les marchés de l'investissement et locatifs perdurera donc encore cette année, empêchant un redémarrage franc de l'activité. Ces tendances contraires devraient entraîner une stabilisation des valeurs vénales pour les meilleurs actifs dès fin 2015.



FICHE D'IDENTITÉ Multimmobilier 1



- **Type de SCPI**
SCPI d'entreprise
à capital variable
- **Siège social**
173 boulevard Haussmann
75008 Paris
- **Date d'immatriculation**
17 août 1987

- **N° immatriculation au RCS**
342 084 209 RCS Paris
- **Date de dissolution statutaire**
17 août 2037
- **Capital plafond statutaire**
274 500 000 euros
- **Capital social effectif au 31 décembre 2014**
96 158 265 euros
- **Visa AMF**
SCPI n° 14-24 en date du 8 août 2014

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros
Siège social : 173 boulevard Haussmann - 75008 Paris
399 922 699 RCS PARIS

Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille n° GP-07000038 du 26 juin 2007

Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014

Directoire

Xavier LEPINE, Président
Patrick RIVIERE, Vice-Président
Marc BERTRAND, Directeur Général
Marc-Olivier PENIN

Conseil de surveillance

Éric CHARPENTIER, Président
Groupe La Française
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique
et du Centre-Ouest
Crédit Mutuel Arkéa
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes

Titulaire : Deloitte & Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

Suppléant : B.E.A.S
195 avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank France - 1-3 place Valhubert - 75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance :

Damien VANHOUTTE, Président
Edouard DE VILLENAUT, Secrétaire
Anthire SCI
Assurance du Crédit Mutuel Nord VIE (ACMN VIE)
Olivier BLICQ
Guillaume COLLAS
Philippe Georges DESCHAMPS
Bertrand de GELOES
Guy LACAZE
M.M.A VIE
Dany PONTABRY
Georges POUSSIER

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2017
statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2016

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Cushman & Wakefield Expertise
11-13 Avenue de Friedland, 75008 Paris

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2019
statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2018

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

Suppléant : B.E.A.S - 195, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

Fin des mandats : à l'issue de l'assemblée générale de 2018
statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2017



Introduction

Multimobilier 1 clôture son exercice 2014 avec une distribution de revenus de 30,36 euros par part, équivalent à un taux de distribution de 4,50%.

En l'absence de collecte nette sur l'exercice, la société de gestion a mis en place, au cours du 2^{ème} trimestre, un fonds de remboursement d'un million d'euros afin d'assurer une

meilleure fluidité du marché des parts. Au total, 4 000 parts ont pu en bénéficier, acceptant les nouvelles conditions d'échange.

L'année 2014 aura accentué la politique de modernisation des actifs, et elle sera largement poursuivie en 2015. Au total, 6 actifs, vacants à 91% et identifiés comme obsolètes ou en risque d'obsolescence, ont été cédés pour un montant global de 13,4 millions d'euros. Ces arbitrages ont permis à Multimobilier 1 d'investir dans de nouveaux immeubles, situés dans des zones en plein essor et répondant aux nouvelles normes environnementales. De plus, compte tenu des dernières dispositions réglementaires, la SCPI peut désormais prendre des titres de participation dans des sociétés civiles immobilières (SCI), elles-mêmes investies dans des actifs de grande envergure (supérieurs à 70 millions d'euros unitaires).

Multimobilier 1 a ainsi acquis en fin d'année 2014 deux actifs emblématiques, dont l'immeuble *Le Jazz* situé à Boulogne-Billancourt. Détenu à 7,5% par la SCPI, cet actif de bureaux de plus de 7 500 m² est loué au groupe Michelin.

L'ensemble de ces opérations a engendré une légère diminution du patrimoine en exploitation à la fin de l'exercice, qui s'élève désormais à 78 767 m².

L'activité locative en 2014 a été principalement consacrée aux relocations de surfaces vacantes pour 60% environ des surfaces signées. Citons par exemple :

- l'extension de GIE logement Français sur 278 m² (20% indivis) sur Axe Défense, rue Louis Blanc à Courbevoie, en juillet, concomitamment au règlement du contentieux engagé par ce même locataire ;
- BEG France sur 1 238 m², soit la totalité de l'immeuble *Mega* à Créteil, en septembre ;
- Meotec pour 97 m² (8% indivis) dans *Iléo*, quai Le Gallo à Boulogne, en novembre ;
- 3 baux pour 217 m² (45% indivis), dans l'immeuble *Le Métropole*, avenue du Général Leclerc à Boulogne-Billancourt.

Le solde de l'activité a concerné le maintien en place des locataires, via des renégociations et renouvellements de baux, dont le CNES à Ramonville-Saint-Agne sur 1 723 m² et MFP Services, rue du Vieux-Faubourg à Lille sur 348 m² (50% indivis).

Les volumes d'échanges ont été plus significatifs que lors du précédent exercice : les surfaces relouées ont représenté 5 713 m², celles libérées 8 466 m² et 5 396 m² ont été vendues vides.

L'exercice 2014 est ainsi marqué par une diminution du stock de locaux vacants de plus de 2 600 m² et s'établit à 10 736 m², impactant favorablement le taux d'occupation physique qui s'élève à 86,4% à la fin de l'année. Le taux d'occupation financier atteint 84,8% sur l'ensemble de l'année.

Perspectives 2015

L'année 2015 sera pleinement consacrée à la poursuite de la politique d'arbitrage afin d'améliorer notamment les taux d'occupation : une dizaine d'actifs a d'ores et déjà été identifiée comme vétustes et non stratégiques. Ils représentent près de 8 000 m², vacants à 70%. L'année sera également dédiée à la commercialisation des surfaces rénovées, notamment celles du *Kubik* à Gennevilliers (40% indivis) et le 12^{ème} étage de la tour *Héron Building* à Paris 14^{ème} (50% indivis).

D'ores et déjà, 2 084 m² ont été signés pour une prise d'effet en 2015, dont principalement :

- Vinci Construction maintenu sur 81% des surfaces du *Vectorial* à Nanterre (5% indivis - 1 086 m²) à compter du 2^{ème} trimestre ;
- CM-CIC Factor sur 80 m² (5% indivis) dans *L'Atrium*, rue Vivier Merle à Lyon, en mars ;
- Viseo pour 146 m² (8% indivis) dans *Iléo*, quai Le Gallo à Boulogne, en mai, l'immeuble étant désormais entièrement occupé ;
- MTS Systems maintenu sur 482 m² (33,3% indivis) dans le bâtiment *Exa* à Créteil.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Capital effectif	96 158 265,00 €
Nombre de parts	315 273
Capitalisation	212 809 275,00 €
Nombre d'associés	3 248
Valeur de réalisation	597,05 €
Prix de souscription	675,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	621,00 €
Valeur ISF pour 2015*	538,00 €
Distribution de l'exercice 2014**	30,36 €

* Correspond à la valeur pouvant être retenue par les associés assujettis à l'ISF.
 ** Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Taux de distribution sur valeur de marché 2014 (DVM)***	4,50 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2014****	0,00 %
Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	3,31 %
7 ans	3,01 %
10 ans	7,45 %

*** Le taux de distribution sur valeur de marché est la division :
 (i) du dividende brut avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
 (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

**** La variation du prix moyen de la part sur l'année est la division :
 (i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 ;
 (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EN EUROS)

	2014	2013	Global 2014	Par part 2014
Compte de résultat au 31 décembre				
Produits de la SCPI	18 636 119,49	19 061 753,62		
dont loyers	12 697 764,77	13 772 930,80		
Total des charges	8 307 697,63	8 373 898,87		
Résultat	10 328 421,86	10 687 854,75		
Dividende	9 622 146,60	10 545 051,04		
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre				
Capital social	96 158 265,00	97 369 725,00		
Total des capitaux propres	188 650 238,79	191 921 840,55		
Immobilisations locatives	199 387 515,56	204 450 447,02		
			Autres informations	
			Bénéfice	32,59*
			Dividende	30,36*
			Patrimoine	
			Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	641,60
			Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	625,79
			Valeur comptable	598,37
			Valeur de réalisation	597,05
			Valeur de reconstitution	691,48

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2014

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles		
Parts retirées avec contrepartie	1	
Parts annulées et remboursées	3 972	1,26 %
Parts cédées de gré à gré	6 511	2,07 %
Parts transférées par succession et/ou donation	1 958	0,62 %
Parts en attente de retrait au 31 décembre	10 794*	3,42 %

* À ce montant s'ajoutent 5 659 parts d'institutionnels inscrites à un prix supérieur.

Afin de stimuler la fluidité du marché des parts, la SCPI s'était dotée au 4^{ème} trimestre 2013 d'un fonds de remboursement. Les associés qui l'acceptaient ont obtenu le remboursement de leurs parts au prix fixé de 545,00 euros. Au cours du 2^{ème} trimestre 2014, il a été décidé de doter à nouveau le fonds de remboursement à hauteur de 1 million d'euros supplémentaire pour prolonger cette offre aux associés, aux mêmes conditions. Sur l'année 2014, le fonds a donc permis l'annulation et le remboursement de 3 972 parts.

Au 31 décembre 2014, le solde des parts en attente représentent 3,4 % du total des parts. Approuvée par votre conseil de surveillance, la société de gestion poursuit cette politique en dotant le fonds d'un nouveau montant de 1 million d'euros au cours du mois de janvier pour répondre aux besoins des porteurs. Les modalités définies sont décrites dans le Bulletin trimestriel du mois d'avril 2015.

Évolution du patrimoine

● Les acquisitions de l'exercice 2014

La SCPI Multimobilier 1 a réalisé trois investissements en 2014 d'un montant de 14 078 752 euros HT AEM assurant un rendement prévisionnel de 5,56 % AEM⁽¹⁾.

1. Le 17 juillet 2014, la SCPI a procédé à la signature de l'extension de l'immeuble le *Vermont* sis rue des Trois Fontanot et boulevard Pesaro à Nanterre (92), en vue de réaliser une surface complémentaire de plancher globale de 3 610 m² à usage de bureaux. Le promoteur ADIM (Groupe Vinci), est en charge de cette extension. Les travaux ont démarré en septembre 2014 et la livraison est prévue désormais pour avril 2016. Cette acquisition a été réalisée à hauteur de 10 % par Multimobilier 1 et apportera une rentabilité de 5,62 %.

2. Le 30 décembre 2014, la SCPI a acquis l'immeuble le *Jazz*, situé dans le nouveau quartier du Trapèze, cours de l'Île Séguin à Boulogne-Billancourt (92). Livré en 2010, le *Jazz* développe une surface globale de 7 529 m², et est constitué d'un rez-de-chaussée et de 7 étages, en plus d'une mezzanine en superstructure sur un rez-de-jardin et 4 niveaux de sous-sol. Le parking comporte 131 places en sous-sol. Les plateaux d'environ 870 m² sont fonctionnels, lumineux et divisibles en deux lots. L'immeuble est entièrement loué au groupe Michelin, dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans.

Détenu à 100 % par la SCI* LF Jazz, dont la SCPI détient 7,5 % des parts, l'ensemble immobilier affichera une rentabilité de 5,26 % avant financement.

3. Le 30 décembre 2014, la SCPI a réalisé l'acquisition d'un ensemble immobilier composé de deux actifs indépendants : le *Panorama Seine* et le *Dockside*, pour une surface globale de 10 021 m² à usage de bureaux et situés à Issy-les-Moulineaux (92). Cet ensemble immobilier, livré en 2008, est pris à bail en totalité par la société Sodexo via des baux fermes de 12 ans. Les deux actifs ont plus précisément les caractéristiques suivantes :

- Le *Panorama Seine* développe 7 893 m² en R+7 et 2 niveaux de sous-sols, avec 72 emplacements de parking ;
- Le *Dockside* s'étend sur 2 122 m² en R+2 et 1 niveau de sous-sol avec 44 emplacements de parking.

Détenu à 100 % par la SCI* LF Panside, dont la SCPI détient 7,5 % des parts, l'ensemble immobilier affichera une rentabilité de 5,78 % avant financement.

*Nouvelle législation - Prise de participation dans des SCI

Compte tenu des nouvelles dispositions réglementaires entrées en vigueur, la SCPI peut désormais acquérir des titres de participation de certaines sociétés immobilières, elles-mêmes investies dans des immeubles. Multimobilier 1 peut donc détenir des actifs de manière indirecte par l'intermédiaire de parts de SCI.

Les autres associés de ces SCI sont également des SCPI du groupe La Française.

⁽¹⁾ AEM : Acte En Main.

Date de signature	Adresse	Type	QP SCPI*	Surface utile QP SCPI (m ²)*	Nombre de parkings (u)	Prix AEM HT (€)
17/07/2014	Le Vermont Rue des Trois Fontanots / Boulevard Pesaro 92000 NANTERRE	BUR	10 %	361	0	2 292 040
30/12/2014	Le Jazz 23 cours de l'Île Séguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	7,5 %	565	10	5 304 229
30/12/2014	Panorama Seine & Dockside 224 et 255 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	7,5 %	752	8	6 482 483
TOTAL				1 678	18	14 078 752

* Quote-part détenue par la SCPI.

Les cessions de l'exercice 2014

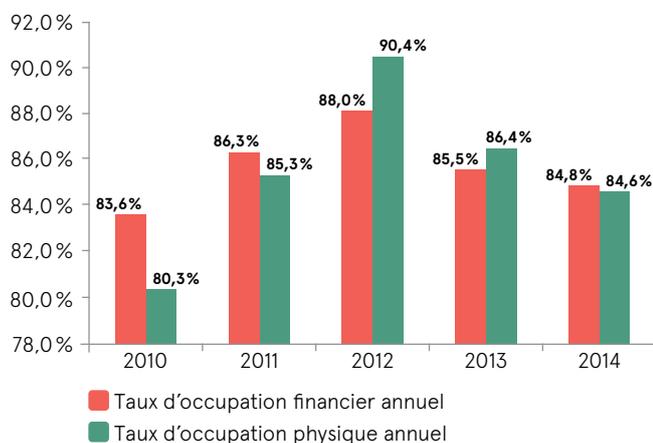
Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI*	Surface utile (m ²) QP SCPI*	Vacance (m ²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle (€)	Valeur Expertise HD 31/12/2013 (€)	Prix de cession brut (€)
27/05/2014	23 rue de Château Landon 75010 PARIS	BUR	100%	1 514	1 514	20/10/2006	7 452 750	7 350 000	8 000 000
11/06/2014	Le Montjoie 194 av. du Président Wilson 93210 LA PLAINE St-DENIS	BUR	35%	1 425	1 425	26/03/1992	3 105 386	2 879 921	1 400 000
03/07/2014	19 rue des Bretons ZAC Cornillons Sud 93210 LA PLAINE St-DENIS	BUR	100%	1 937	1 433	17/07/1992	3 065 283	2 900 000	3 000 000
17/07/2014	Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	BUR	10%			31/08/2006	167 822		135 076
30/10/2014	ZI des Portes de la Forêt 47 allée du Clos des Charmes 77090 COLLÉGIEN	ACT	100%	474	474	29/06/1988	297 276	267 500	342 000
21/11/2014	Le Brabois - Bât 5 10 av. de la Forêt de la Reine 54000 VANDOEUVRE	BUR	100%	550	550	06/06/1990	560 378	547 000	565 000
TOTAL				5 900	5 396		14 648 895	13 944 421	13 442 076

* Quote-part détenue par la SCPI.

Gestion du patrimoine

Taux d'occupation

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



Rappel :

Sont exclus du calcul des taux les immeubles acquis mais non livrés.

- le taux d'occupation financier annuel exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année par rapport aux loyers et indemnités d'occupation qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriel. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

Gestion locative

Mouvements locatifs de l'exercice

Prise d'effet en m ²	Année 2014	Année 2013
Libérés	4 384	10 749
Reloués	7 013	4 592

En 2014, 32 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 8 665 m² environ. La prise d'effet est intervenue en 2014 pour 21 d'entre eux, en 2015 pour 7 dossiers et rétroactivement pour les 4 dossiers restants. Il s'agit plus précisément de :

- 16 locations résorbant du stock vacant, dont 2 extensions ;
- 5 renégociations de loyers et 3 réductions de surfaces ;
- 5 maintiens en place après délivrance du congé ;
- 3 renouvellements de bail.

Loyers facturés

Au cours de l'exercice 2014, 12 697 764,77 euros de loyers ont été facturés aux locataires.

Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface relouée (m ²)	Date effet	Locataires
Relocation	L'Atalante 1 avenue Marcelin Berthelot 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	201	03/2014	- Extension 44 m ² de Samo Informatique (446 m ²) - 157 m ² Leroy Merlin
Relocation	Axe Défense 49-51 rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	BUR	278	07/2014	Extension de 278 m ² de Gie Logement Français portant la surface louée à 1 559 m ²
Relocation	Le Méga 42 rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	BUR	1 238	09/2014	Beg France
Relocation	Le Métropole 84 avenue du Général Leclerc 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	217	09/2014 10/2014 11/2014	- Imakuno - Sushi Gourmet - Ingeus
Renégociation	Iléo 27 à 33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	243	11/2014 05/2015	- 97 m ² Méotec - 146 m ² Viséo
Renégociation	Aristote 141 rue Michel Carre 95000 ARGENTEUIL	BUR	340	01/2014 03/2014	- 235 m ² Alysom - 105 m ² Stanley Security
Renégociation	Parc d'Activités du Canal 1 rue Ariane 31520 RAMONVILLE-SAINT-AGNE	BUR	1 723	11/2014	CNES
Renégociation	Technoparc des Bocquets 15 allée Robert Lemasson 76230 BOIS-GUILLAUME	BUR	428	11/2014	Maison Internationale De L Informatique
Renégociation	Exa 12-18 rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	BUR	482	09/2015	MTS Systems
Renégociation Renouvellement	Le Vectorial 45-61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	1 341 1 086	01/2014 02/2015	- 1 341 m ² Vinci Quentin Gestion - 1 086 m ² Vinci Construction France
Renouvellement	Vieux Faubourg 27 bis rue du Vieux Faubourg 59000 LILLE	BUR	348	01/2014	MFP Services

Vacants

Au 31 décembre 2014, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 10 736 m² (13 364 m² fin 2013) et représentent un loyer potentiel de 1,6 million d'euros par an.

Elles se répartissent comme suit :

Paris	1 037 m ²	soit 9,7%
Île-de-France	6 456 m ²	soit 60,1%
Région	3 243 m ²	soit 30,2%

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2014 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface utile vacante (m ²)	Commentaires
Le Kubik 9 allée des Barbanniérs 92230 GENNEVILLIERS	BUR	1 560	Locaux libérés le 15/02/2014. Commercialisation en cours, pas de contact. Marché difficile.
Héron Building - 12 ^{ème} étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	BUR	595	Travaux de rénovation et commercialisation en cours.
Le Vermeer - Bât. B 31-41 rue Adam Ledoux 92400 COURBEVOIE	BUR	544	Travaux de remise en état locatif en cours pour relocation en petites et moyennes surfaces.
Le Toronto 1 rue des Merlettes 78230 LE PECQ	BUR	1 172	Immeuble de seconde main. Marché concurrentiel.
ZAC de la Marinière - Bât. B 6 rue Bernard Palissy 91070 BONDOUFLE	ACT	1 330	Processus d'arbitrage à la découpe validé.
Aristote 141 rue Michel Carre 95000 ARGENTEUIL	BUR	859	Pas de contact locatif à ce jour. Un plateau rénové avec espace témoin. Arbitrage à la découpe : vente en cours pour 3 lots représentant au global 328 m ² .
Galerie du Gray d'Albion 56 rue d'Antibes 06400 CANNES	COM	124	Travaux de rénovation de la galerie en cours. Reste une cellule vacante.
47 rue d'Enghien 75010 PARIS	BUR	268	Indivision avec SCPI gérée par BNP. Concertation commune sur stratégie à mener selon plusieurs scénarios de rénovation ou arbitrage en l'état.

Résiliations

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 4 814 m², soit 6,11% de la surface en exploitation (78 767 m²).

Les résiliations les plus significatives concernent :

Adresse	Type	Surface utile résiliée (m ²)	Date d'effet	Commentaires
Le Hameau Parc d'Activités Créteil Sud - Bât. E 123 chemin des Bassins 94042 CRETEIL	BUR	601	31/12/2014	- 395 m ² La Clé - 206 m ² Netlogon, repris par Espoir au 01/2015.
Parc de la Folie Couvrechef 24 rue Bailey 14000 CAEN	BUR	343	31/12/2014	Icade Promotion. Marché difficile.
45 avenue du Roule 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	BUR	646	31/12/2014	Congé de Page Personnel. Processus d'arbitrage en cours.
La Source 8 avenue Claude Guillemin 45170 ORLEANS	ACT	651	31/12/2014	Congé de Extelia / Docapost. Processus d'arbitrage en cours.
Le Vectorial 45-61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	1 341	26/02/2015	Maintien en place signé sur les bâtiments V1 et V2. Libération du bât. V3 différée au 30/04/2015.
Parc Euromédecine 95 rue Pierre Flourens 34000 MONTPELLIER	BUR	439	31/05/2015	PDF Solutions. Arbitrage validé.

● Contentieux

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées entreprises.

Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision a été réalisée pour 630 024,99 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 161 321,57 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 468 703,42 euros.

Au 31 décembre 2014, la provision pour créances douteuses s'établit à 364 889,44 euros.

S'agissant du contentieux opposant la SCPI à la société Paris International Campus, locataire de l'immeuble rue de

Château Landon à Paris 10^{ème}, la SCPI a pu à l'issu de nombreuses mesures d'exécution recouvrer l'intégralité de sa créance au 1^{er} juillet 2014.

Le dénouement favorable de ce contentieux a permis ainsi une reprise de provision pour un montant de 567 553,99 euros .

En ce qui concerne le dossier pénal relatif à l'incendie sur l'immeuble de Levallois Perret, l'ordonnance de non-lieu du 6 novembre 2013 du juge d'instruction a été confirmée par un arrêt du 11 février 2014 de la Chambre de l'Instruction de la Cour d'Appel de Versailles.

Cette affaire se trouve ainsi définitivement terminée.

● 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, aménagements et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructuration) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre.

2014

	En euros
Travaux réalisés	2 108 121,18
Provisions pour travaux au 31 décembre	1 676 412,04

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
93210 LA PLAINE ST DENIS	Le Montjoie	Travaux d'étanchéité, peinture, d'électricité et de vitrage	214 777,51
92000 NANTERRE CEDEX	87 rue des Trois Fontanot	Réhabilitation partielle du bâtiment	70 246,24
06500 CANNES	Galerie du Gray d'Albion	Rénovation de la galerie	69 311,93
93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	ZAC Cornillon Sud	Dépose et évacuation d'une mezzanine	31 350,32
75008 PARIS	16 rue Royale	Rénovation du hall et de l'escalier	18 173,23

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
13013 MARSEILLE	Technopole Château Gombert	Création de sanitaires, création séparatifs de lots et remise en état	101 447,09€
92230 GENNEVILLIERS	Parcs des Barbanniers - Bât. 18	Rénovation Bât R+3 et remise en état	74 114,66
94000 CRETEIL	Immeuble MEGA	Remise en état de l'Open Space	69 654,79
92000 NANTERRE	Le Vermont	Travaux d'aménagement	62 622,95
91940 LES ULIS	ZA Courtabœuf	Division physique et électrique d'un plateau au 1 ^{er} étage	6 718,44

Travaux de restructuration

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
75017 PARIS	73/75 rue La Condamine	Restructuration	746 682,95
92000 NANTERRE	Le Vermont	Restructuration	25 575,00

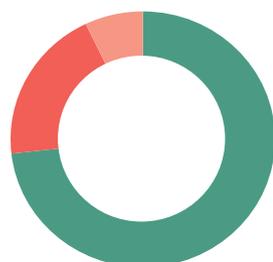
Expertises et répartition du patrimoine

Le très bon résultat du marché de l'investissement en France en 2014 a eu un impact favorable sur les valeurs d'expertise grâce à la baisse des taux constatée sur les actifs tertiaires et notamment commerciaux, dès lors que leur emplacement est de qualité. Les valeurs locatives sont restées relativement stables, voire légèrement en baisse pour les emplacements secondaires.

Ainsi, la valeur vénale sur expertise au 31 décembre 2014 ressort à 202 277 788,70 euros hors droits, incluant les nouvelles acquisitions réalisées par la SCPI via des participations dans des SCI. À périmètre constant, la valeur estimée du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 0,97% par rapport à l'exercice précédent.

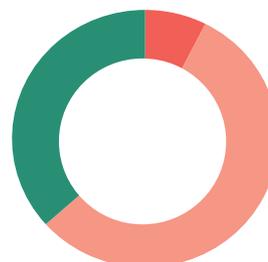
● Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2014

● Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2014



73,21% Bureaux
19,68% Commerces
7,10% Activités

● Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2014



7,49% Paris
55,92% Île-de-France
36,59% Régions

● Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2014*

	Bureaux	Commerces	Activités	Total (euros)	Total (%)
Paris	28 911 524,66	4 827 501,72		33 739 026,38	16,68%
Île-de-France	95 275 324,91	23 055 742,35	4 878 331,20	123 209 398,46	60,91%
Régions	37 829 186,43	7 069 753,23	430 424,20	45 329 363,86	22,41%
Étranger					
TOTAL (euros)	162 016 036,00	34 952 997,30	5 308 755,40	202 277 788,70	
Total 2013	158 974 466,27	34 294 929,55	7 752 000,00	201 021 395,82	
TOTAL (%)	80,10%	17,28%	2,62%		100,00%

* Actifs immobiliers détenus en direct et au travers de parts de sociétés immobilières (au prorata de la quote part de détention du capital).

Endettement

● Ratio d'endettement et d'engagements VEFA au 31 décembre 2014

	%	M€
Capitalisation au 31 décembre 2013		215,49
Valeur du patrimoine au 31 décembre 2014		197,30
Autorisation statutaire (en % maximum de la capitalisation)	15,00%	32,32
Dettes et engagements 2014 sur capitalisation au 31 décembre 2013	4,38%	9,44

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2014

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

● Valeur comptable

Elle correspond à la valeur bilantielle à la clôture de l'exercice.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	199 387 515,56
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(10 737 276,77)
Valeur comptable	188 650 238,79
Valeur comptable ramenée à une part	598,37

● Valeur de réalisation

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	197 295 884,04
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(9 060 864,73)
Valeur de réalisation	188 235 019,31
Valeur de réalisation ramenée à une part	597,05

● Valeur de reconstitution

Il s'agit de la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

	En euros
Valeur de réalisation	188 235 019,31
Frais d'acquisition des immeubles	12 232 344,81
Commission de souscription	17 536 536,37
Valeur de reconstitution*	218 003 900,49
Valeur de reconstitution ramenée à une part	691,48

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

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont la SCPI Multimobilier 1, bénéficient de la mise à disposition de la Direction de la "Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels" du Groupe.

Les travaux de Contrôle Interne et Risques Opérationnels s'articulent autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Les missions et les tâches de Contrôle Interne et Risques Opérationnels ont pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé que sont intervenus au cours de l'exercice les changements substantiels suivants :

- élargissement de la politique d'investissement : la politique d'investissement de la SCPI a été élargie et intègre désormais la possibilité d'investir, à titre accessoire dans des États de l'Union européenne ;
- nouvel acteur : la société CACEIS Bank France a été désignée comme dépositaire de votre SCPI suite à l'entrée en vigueur de la directive Alternative Investment Fund Managers (AIFM). Elle s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la société de gestion.



TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DE L'ANNÉE (EN EUROS)

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
2010	101 190 460,00		331 772	3 479	53 838,00	675,00
2011	99 553 830,00	(3 622 050,00)	326 406	3 410	26 946,00	675,00
2012	99 553 830,00		326 406	3 410		675,00
2013	97 369 725,00	(4 839 050,00)	319 245	3 314	(7 018,00)	675,00
2014	96 158 265,00	(2 681 100,00)	315 273	3 248	54,00	675,00

⁽¹⁾ Diminué des retraits

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2010	2011	2012	2013	2014
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	675,00	675,00	675,00	675,00	675,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾ (euros)	33,72	32,64	32,64	32,64	30,36
<i>dont distribution de report à nouveau</i>	5,31%	7,94%	0,09%		
<i>dont distribution de réserves de plus values</i>					
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	5,00%	4,84%	4,84%	4,84%	4,50%
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ (euros)	3,71	1,15	1,12	1,60	3,86

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

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :

(i) du dividende brut avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribuées) ;

(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année n.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

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 au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT) ⁽¹⁾
2010	997	0,30%	+ de 12 mois	9 786	1 783,06
2011	499	0,15%	+ de 12 mois	7 063	1 974,63
2012	31 531	9,66%	+ de 12 mois	12 006	2 232,48
2013	3	NS	+ de 12 mois	9 065	3 181,77
2014	1	NS	+ de 12 mois	10 794	2 265,43

(1) Rémunération sur les parts cédées de gré à gré et les parts transférées par succession et/ou donation.

En 2014, 3 972 parts ont été annulées et remboursées, soit 1,24% du nombre de parts au 1^{er} janvier 2014.

ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES (EN EUROS ET EN % DES REVENUS)

	2010		2011		2012		2013		2014	
	(euros)	%								
REVENUS										
Recettes locatives brutes	39,37	93,54	40,59	95,89	43,32	98,23	42,63	98,85	40,06	96,91
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,87	2,06	0,15	0,35	0,07	0,15	0,04	0,10	0,06	0,14
Produits divers	1,85	4,40	1,59	3,76	0,71	1,61	0,46	1,06	1,22	2,94
TOTAL DES REVENUS	42,09	100,00	42,33	100,00	44,10	100,00	43,13	100,00	41,34	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	4,05	9,64	3,85	9,10	4,13	9,37	3,98	9,23	3,78	9,14
Autres frais de gestion*	0,60	1,43	1,13	2,67	0,51	1,15	0,39	0,90	0,64	1,54
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,18	0,42	0,37	0,87	0,26	0,60	0,22	0,52	0,34	0,82
Charges immobilières non récupérées	3,53	8,38	4,53	10,70	3,19	7,24	3,31	7,67	3,52	8,52
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	8,36	19,86	9,88	23,34	8,10	18,36	7,90	18,32	8,28	20,03
Amortissements nets										
- patrimoine	0,94	2,25	0,96	2,27						
- autres (charges à étaler)					0,99	2,24	1,13	2,60	1,19	2,88
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	1,23	2,91	1,15	2,72	1,26	2,85	0,74	1,71	0,76	1,84
- dotation nette aux autres provisions**	(0,37)	(0,88)	0,30	0,71	1,15	2,61	0,28	0,66	(1,48)	(3,58)
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	1,80	4,28	2,41	5,69	3,39	7,69	2,15	4,98	0,47	1,14
TOTAL DES CHARGES	10,16	24,14	12,29	29,03	11,49	26,06	10,05	23,29	8,75	21,17
RÉSULTAT	31,93	75,86	30,05	70,97	32,61	73,94	33,08	76,71	32,59	78,83
Variation du report à nouveau	(1,79)	(4,26)	(2,59)	(6,12)	(0,03)	(0,07)	0,44	1,02	2,23	5,39
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	33,72	80,13	32,64	77,11	32,64	74,01	32,64	75,68	30,36	73,44
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	33,46	79,48	32,60	77,01	32,63	73,99	32,64	75,68	30,36	73,44

* 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, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2013*	Durant l'année 2014	Total au 31/12/2014
Fonds collectés	225 135 911,65	(2 681 100,00)	222 454 811,65
Cessions d'immeubles	37 736 994,66	14 465 203,43	52 202 198,09
Plus et moins values sur cessions	(5 682 276,82)	(1 819 638,70)	(7 501 915,52)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(28 908 930,38)	247 800,68	(28 661 129,70)
Achats d'immeubles	(241 011 290,66)	(2 964 844,70)	(243 976 135,36)
Ecart sur remboursements de parts	867 428,00	275 061,00	1 142 489,00
Achats de parts de sociétés immobilières		(6 423 205,00)	(6 423 205,00)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	(11 862 163,55)	1 099 276,71	(10 762 886,84)

* Depuis l'origine de la société

DÉCLARATION FISCALE

Les SCPI sont fiscalement transparentes. Leurs 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 Multimmobilier 1 sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont en principe soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 24 %.

Par ailleurs, les déficits résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700,00 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2014 :

Personnes physiques

	(euros)
Revenu Foncier	
Revenu brut	15 212 195
Autres charges déductibles	4 176 865
Revenu net	11 035 331
Soit par part pleine jouissance	34,82

Revenu Financier

	(euros)
Revenu	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant

Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	8 613 137,81
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	187 250,00
Résultat fiscal	8 425 887,81

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	8 613 137,81
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	8 613 137,81

* Plus ou moins-values comptables comprises.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EN EUROS)

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31/12/2014, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances (J = date de clôture)					Hors échéances	Total dettes fournisseurs
		à J+15	entre J+16 et J+30	entre J+31 et J+45	entre J+46 et J+60	au-delà de J+60		
Échéances au 31/12/2014								
Fournisseurs	123 542,20						123 542,20	*
Fournisseurs d'immobilisations						1 787 370,00	1 787 370,00	**
TOTAL À PAYER	123 542,20					1 787 370,00	1 910 912,20	
Échéances au 31/12/2013								
Fournisseurs	119 834,94						119 834,94	
Fournisseurs d'immobilisations								
TOTAL À PAYER	119 834,94						119 834,94	

* Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.

** Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur, conformément aux dispositions statutaires et en vigueur, de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice 2014.

Pour accomplir notre mission nous avons bénéficié du concours de la société de gestion qui nous a régulièrement communiqué toutes les informations pouvant 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 de comprendre leur évolution.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Comme l'année passée, la SCPI n'a enregistré aucune souscription au cours de l'exercice. Afin de favoriser la liquidité de la SCPI, la société de gestion a décidé de doter à nouveau le fonds de remboursement au cours de l'exercice 2014, aux mêmes conditions que celles proposées antérieurement, soit le remboursement moyennant un prix par part fixé à 545 euros. Ainsi, 3 972 parts ont été traitées durant l'exercice. Toutefois le marché des parts comptait au 31 décembre 2014 un total de 10 794 parts en attente.

Compte tenu de ce qui précède, le conseil a approuvé lors de sa réunion du 17 décembre 2014, la dotation du fonds de remboursement pour un montant complémentaire d'1 million d'euros mis en place en janvier 2015.

Dans ce contexte, le capital effectif a été ramené de 97 369 725,00 euros à 96 158 265,00 euros. Il est dorénavant divisé en 315 273 parts.

PATRIMOINE

La société de gestion nous a présenté les acquisitions d'immeubles envisagées, portant à notre connaissance les éléments nous permettant d'en apprécier le bien-fondé.

Il y a eu trois nouveaux investissements sur l'exercice, réalisés à Nanterre (92), le *Vermont*, à Boulogne Billancourt (92), le *Jazz* et à Issy les Moulineaux (92), le *Panorama Seine* et *Dockside*, pour un montant total de 14 078 752,00 euros acte en main.

Notre SCPI s'est séparée de six actifs au cours de l'exercice, pour un prix de cession global de 13 442 076,00 euros hors droits.

Votre conseil a été particulièrement attentif à la situation locative de votre SCPI. Le taux d'occupation financier du patrimoine s'est ainsi établi à 84,8% au titre de l'exercice contre 85,5% au titre de l'exercice précédent.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort, au 31 décembre 2014, à 197 295 884,04 euros, dont 6 018 345,34 euros pour la valeur nette réévaluée des participations de la SCPI dans différentes SCI. À patrimoine identique, la valeur vénale du patrimoine enregistre une variation de + 0,97% par rapport à l'exercice précédent. Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution de la part demeure pratiquement inchangée, s'établissant à 691,48 euros pour 691,46 euros en 2013.

Dans son rapport, la société de gestion donne les différentes valeurs de la part prévues par les textes. Ces valeurs très théoriques n'appellent pas d'observation de notre part.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 2 mars 2015, a plus particulièrement été consacrée à l'examen des comptes sociaux. Les loyers quittancés, ramenés de 13 772 930,80 euros en 2013 à 12 697 764,77 euros en 2014 au titre de l'exercice, enregistrent une diminution de 7,81%. Le résultat de l'exercice ressort à 10 328 421,86 euros. Ramené à une part, ce résultat correspond à un montant de 32,59 euros, et il a été distribué aux associés un dividende de 30,36 euros permettant ainsi de conforter le report à nouveau à 3,86 euros.

Quant au budget 2015, celui-ci traduit la dégradation de la situation locative, et fait apparaître un résultat comptable par part de 28,79 euros. Malgré cette prévision, il est envisagé de maintenir la distribution à 30,36 euros grâce à ce report à nouveau.

CONVENTIONS VISÉES A L'ARTICLE L.214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Votre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 2 mars 2015 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2014 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

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.



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la 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 2014 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 96 158 265 euros et un bénéfice net de 10 328 421,86 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française 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 de 10 328 421,86 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent d'un montant de 509 708,10 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 10 838 129,96 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 9 622 146,60 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 1 215 983,36 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 2014, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :
188 650 238,79 euros, soit 598,37 euros par part ;
- valeur de réalisation :
188 235 019,31 euros, soit 597,05 euros par part ;
- valeur de reconstitution :
218 003 900,49 euros, soit 691,48 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 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 à doter le fonds de remboursement dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 10 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent ;
- autorise la société de gestion à affecter, à cette fin au « Fonds de remboursement », pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à :

- procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs », sous condition de l'attestation établie par le commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves et décide que, dans un tel cas, cette distribution partielle s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25 % du dividende de l'exercice ;
- verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie ;

Il est précisé qu'il n'y a pas eu d'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, en 2014.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.



COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)

	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	199 387 515,56	197 295 884,04	204 450 447,02	201 021 395,82
Terrains et constructions	189 482 437,27	188 942 538,70	203 274 296,00	201 021 395,82
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	2 291 500,00	2 335 000,00		
Autres immobilisations locatives	1 190 373,29		1 176 151,02	
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière	6 423 205,00	6 018 345,34		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	(1 676 412,04)		(2 033 102,16)	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(1 676 412,04)		(2 033 102,16)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	197 711 103,52	197 295 884,04	202 417 344,86	201 021 395,82
TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
TOTAL II				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	157 656,93	157 656,93	111 939,54	111 939,54
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	157 656,93	157 656,93	111 939,54	111 939,54
Créances	3 734 595,61	3 734 595,61	3 236 731,41	3 236 731,41
Locataires et comptes rattachés	693 899,64	693 899,64	1 997 852,24	1 997 852,24
Provisions pour dépréciation des créances	(364 889,44)	(364 889,44)	(833 592,86)	(833 592,86)
Créances fiscales et sociales	1 134 189,07	1 134 189,07	779 455,09	779 455,09
Fournisseurs et comptes rattachés	1 369 876,20	1 369 876,20	339 018,80	339 018,80
Autres créances	901 520,14	901 520,14	953 998,14	953 998,14
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	122 927,29	122 927,29	1 165 353,41	1 165 353,41
Valeurs mobilières de placement	0,01	0,01		
Fonds de remboursement			1 164 665,00	1 164 665,00
Autres disponibilités	122 927,28	122 927,28	688,41	688,41
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(13 125 889,67)	(13 125 889,67)	(15 068 146,60)	(15 068 146,60)
Dettes financières	(4 134 140,23)	(4 134 140,23)	(8 170 509,60)	(8 170 509,60)
Dettes d'exploitation	(2 053 488,15)	(2 053 488,15)	(1 812 169,59)	(1 812 169,59)
Dettes diverses	(6 938 261,29)	(6 938 261,29)	(5 085 467,41)	(5 085 467,41)
TOTAL III	(9 110 709,84)	(9 110 709,84)	(10 554 122,24)	(10 554 122,24)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	49 845,11	49 845,11	58 617,93	58 617,93
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL IV	49 845,11	49 845,11	58 617,93	58 617,93
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	188 650 238,79		191 921 840,55	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE *		188 235 019,31		190 525 891,51

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2013	Autres mouvements	Situation au 31/12/2014
Capital	97 369 725,00		(1 211 460,00)	96 158 265,00
Capital souscrit	97 369 725,00		(1 211 460,00)	96 158 265,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	99 724 684,27		(946 778,32)	98 777 905,95
Prime d'émission	127 766 186,65		(1 469 640,00)	126 296 546,65
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(28 908 930,38)		247 800,68	(28 661 129,70)
Écarts sur remboursements de parts	867 428,00		275 061,00	1 142 489,00
Prime de fusion				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	(5 682 276,82)		(1 819 638,70)	(7 501 915,52)
Réserves				
Fonds de réinvestissement				
Report à nouveau	366 904,39	142 803,71		509 708,10
Résultat de l'exercice	142 803,71	(142 803,71)	706 275,26	706 275,26
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire	10 687 854,75	(10 687 854,75)	10 328 421,86	10 328 421,86
Acomptes sur distribution	(10 545 051,04)	10 545 051,04	(9 622 146,60)	(9 622 146,60)
Prélèvement fiscal obligatoire				
TOTAL GÉNÉRAL	191 921 840,55		(3 271 601,76)	188 650 238,79

(1) Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)

CHARGES	31/12/2014	31/12/2013
CHARGES IMMOBILIÈRES	6 125 875,23	5 860 822,09
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 841 352,69	4 268 461,81
Charges d'entretien du patrimoine locatif	107 877,40	72 475,29
Grosses réparations et travaux exceptionnels	597 114,18	259 939,63
Charges immobilières non récupérables	1 579 530,96	1 259 945,36
Charges locatives non récupérables	153 444,77	233 897,61
Charges locatives sur locaux vacants	663 775,31	533 712,83
Autres charges immobilières non récupérables	762 310,88	492 334,92
CHARGES D'EXPLOITATION	2 143 633,45	2 496 345,71
Diverses charges d'exploitation	1 363 692,76	1 586 323,29
Rémunération de la société de gestion	1 197 331,55	1 285 544,87
Honoraires	62 422,54	49 856,17
Autres services extérieurs	57 027,76	38 915,29
Impôts, taxes et versements assimilés	9 255,18	6 991,85
Autres charges	37 655,73	205 015,11
Dotations aux amortissements d'exploitation	378 195,06	434 952,57
Dotations aux provisions d'exploitation	401 745,63	475 069,85
Provisions pour créances douteuses	161 321,57	236 272,45
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	240 424,06	238 797,40
Provisions pour risques et charges		
CHARGES FINANCIÈRES	30 982,80	14 063,92
CHARGES EXCEPTIONNELLES	7 206,15	2 667,15
TOTAL DES CHARGES	8 307 697,63	8 373 898,87
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	10 328 421,86	10 687 854,75
TOTAL GÉNÉRAL	18 636 119,49	19 061 753,62

PRODUITS	31/12/2014	31/12/2013
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	16 804 822,82	18 114 564,39
Produits de l'activité immobilière	16 539 117,46	18 041 392,61
Loyers	12 697 764,77	13 772 930,80
Charges facturées	3 841 352,69	4 268 461,81
Produits des activités annexes	265 705,36	73 171,78
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	1 692 778,99	859 887,89
Reprises d'amortissements d'exploitation	540,00	72 109,91
Reprises de provisions d'exploitation	1 227 139,17	404 573,67
Provisions pour créances douteuses	630 024,99	19 753,15
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	597 114,18	259 939,63
Provisions pour risques et charges		124 880,89
Transfert de charges d'exploitation	465 099,82	383 204,31
PRODUITS FINANCIERS	18 904,95	13 409,55
Produits financiers	18 904,95	13 409,55
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	119 612,73	73 891,79
Produits exceptionnels	119 612,73	73 891,79
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	18 636 119,49	19 061 753,62



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 Placements Immobiliers (SCPI) fixées par le Code monétaire et financier, par l'arrêté du 26 avril 1995 et par le règlement 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

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.

Depuis le 1^{er} janvier 1998, 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.

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.

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « immobilisation en cours » pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation.

Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

Lors de la transposition des dispositions de la directive européenne (AIFMD) et la publication des mesures de modernisation de la gestion d'actifs, une possibilité nouvelle d'investissement par l'intermédiaire de certaines sociétés a été introduite pour les SCPI. Les sociétés concernées ne peuvent ainsi être que des sociétés de personnes dont les parts ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé répondant à des critères définis, et notamment dont l'actif doit être principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens.

Lors de l'assemblée générale annuelle de 2014, l'objet social de Multimobilier 1 a ainsi été élargi afin de lui permettre de détenir des actifs immobiliers de manière indirecte, par l'intermédiaire de l'acquisition de parts de sociétés telles que des SCI.

Suivant une recommandation de l'ANC n°2015-01 du 7 janvier 2015, cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités dont la SCPI détient le contrôle, c'est-à-dire :

soit des :

- parts de sociétés de personne définies au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier ;
- parts ou actions des SCPI ou OPCI définies au 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier et ;
- qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code monétaire et financier et ;
- si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents ne représentent qu'au maximum 10 % de leur actif.

Titres, parts et créances rattachées à d'autres sociétés

Suivant une recommandation de l'ANC n°2015-01 du 7 janvier 2015, cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités détenus par la SCPI, soit :

- des titres et parts de sociétés de personnes pour lesquels la SCPI ne détient pas le contrôle définis à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code monétaire et financier ;
- des parts ou actions des SCPI ou OPCI définies au 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier, ou des SCI définies au 2° du I de l'article L.214-115 du code monétaire et financier ;
- qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code monétaire et financier et ;
- si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents représentent plus de 10 % de leur actif.

Imposition des plus-values immobilières

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 due 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.

Au cours de l'exercice 2014, il n'a pas été réalisé de plus-values relevant du régime des particuliers.

Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, 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 société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société Cushman & Wakefield Expertise 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 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.

Au 31 décembre 2014, la valeur des immeubles locatifs est de 202 277 788,70 euros.

Actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI s'évalue à partir de :

- des valeurs vénales des immeubles locatifs détenus par la société, retraitées de l'impact de la fiscalité latente correspondant à une cession des parts de la société ;
- de la valeur nette des autres actifs détenus ;
- de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

Actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI s'évalue à partir de :

- des valeurs vénales des immeubles locatifs détenus par la société, retraitées de l'impact de la fiscalité latente correspondant à une cession des parts de la société ;
- de la valeur nette des autres actifs détenus ;
- de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

Depuis le 1^{er} Janvier 2003, la provision pour 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 5 % du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

La provision pour grosses réparations se détermine à partir des éléments suivants :

- une provision forfaitaire déterminée par un pourcentage des loyers quittancés
- le plan d'entretien des immeubles prévoyant les travaux à effectuer sur les immeubles à un horizon de 6 ans

Au 31 décembre 2014, la provision pour grosses réparations s'établit à 1 676 412,04 euros.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les 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.

Rémunération de la gérance

Conformément à la modification des statuts ratifiée par l'assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2004, la rémunération de la société de gestion est, à compter du 1^{er} janvier 2004, de 10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT.

Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice s'est élevé à 1 197 331,55 euros HT.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EN EUROS)

● TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	158 338 967,49	148 680 786,00	169 514 528,07	161 034 466,27
Locaux d'activité	6 798 343,34	5 308 755,40	9 400 358,63	5 692 000,00
Commerces	25 535 499,73	34 952 997,30	25 535 560,32	34 294 929,55
TOTAL	190 672 810,56	188 942 538,70	204 450 447,02	201 021 395,82
Immobilisations en cours				
Bureaux	2 291 500,00	2 335 000,00		
TOTAL	2 291 500,00	2 335 000,00		
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière				
	6 423 205,00	6 018 345,34		
TOTAL GÉNÉRAL	199 387 515,56	197 295 884,04	204 450 447,02	201 021 395,82

● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Terrains et constructions

Solde des terrains et constructions au 31/12/2013		203 274 296,00
Cessions		(14 000 105,54)
PARIS - 20, rue de Château Landon	(7 452 750,00)	
LA PLAINE SAINT-DENIS - Le Montjoie	(3 105 386,48)	
LA PLAINE SAINT-DENIS - ZAC Cornillon Sud	(2 881 591,32)	
VANDOEUVRE - Le Brabois - Bât. M5	(560 377,74)	
Cessions partielles		(465 097,88)
NANTERRE - Le Vermont	(167 822,30)	
LE COLLEGIEN - ZI des Portes de la Forêt	(297 275,58)	
Travaux de restructuration		775 885,70
PARIS - 73/75 rue La Condamine	746 682,95	
NANTERRE - Le Vermont	25 575,00	
BOULOGNE-BILLANCOURT - Iléo - Quai Le Gallo	3 076,57	
BOULOGNE-BILLANCOURT - Le Métropole	495,00	
MARSEILLE - Technopole Château Gombert	56,18	
Acquisitions de climatisations		1 044,00
Renouvellements de climatisations existantes		104 354,65
Sorties de climatisations (renouvellements)		(104 354,65)
Autres variations		(103 585,00)
Solde des terrains et constructions au 31/12/2014		189 482 437,27

Agencements, aménagements, installations

Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2013	4 055 878,02
Nouveaux agencements	322 009,18
Agencements, aménagements et installations en cours	199 836,07
Cessions d'agencements de l'exercice	(360 951,13)
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(63 949,18)
Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2014	4 152 822,96

Amortissements des agencements, aménagements, installations

Solde des amortissements des agencements au 31/12/2013	(2 879 727,00)
Dotations de l'exercice	377 655,06
Reprises de l'exercice	(597 114,18)
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2014	(2 962 449,67)

Solde net des agencements, aménagements, installations au 31/12/2014

1 190 373,29

Immobilisations en cours

Solde des immobilisations en cours au 31/12/2013	
Acquisitions de VEFA	2 291 500,00
NANTERRE - Le Vermont	2 291 500,00
VEFA livrées au cours de l'exercice	

Solde des immobilisations en cours au 31/12/2014

2 291 500,00

Titres et parts de société à prépondérance immobilière

Solde des titres et parts de société à prépondérance immobilière au 31/12/2013	
Acquisitions	6 423 205,00
SCI LF Buffalo	74 675,00
SCI LF Jazz	2 806 780,00
SCI LF Panside	3 272 750,00
SCI LF Prisme	269 000,00

Solde des titres et parts de société à prépondérance immobilière au 31/12/2014

6 423 205,00

Immobilisations financières

Solde des dépôts versés au 31/12/2013	111 939,54
Fonds de roulement versés aux syndicats	68 899,18
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(23 181,79)
Solde des dépôts versés au 31/12/2014	157 656,93

● DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

	% de détention
SCI LF Buffalo	7,5 %
SCI LF Jazz	7,5 %
SCI LF Panside	7,5 %
SCI LF Prisme	7,5 %

● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée	Montant au 31/12/2013	Compte à compte 2014*	Dotations 2014	Montant au 31/12/2014
Agencements, aménagements, installations	5 ans	2 879 727,00	(294 932,39)	377 655,06	2 962 449,67

* Les valeurs nettes comptables des agencements, aménagements installations des immeubles arbitrés ont été portées en capitaux propres.

● RELEVÉ DES CHARGES A ÉTALER

	Montant net 31/12/2013	Augmentation 2014	Compte à compte 2014	Dotations 2014	Montant net au 31/12/2014
Frais d'acquisition des immobilisations		540,00		(540,00)	
TOTAL		540,00		(540,00)	

● RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant au 31/12/2013	Dotations 2014	Provisions utilisées ou reprises	Montant au 31/12/2014
Pour grosses réparations	2 033 102,16	240 424,06	597 114,18	1 676 412,04
Pour risques et charges				
Pour créances douteuses	833 592,86	161 321,57	630 024,99	364 889,44
TOTAL	2 866 695,02	401 745,63	1 227 139,17	2 041 301,48

● ÉCART DE RÉÉVALUATION

Néant

● AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2013	10 687 854,75
Report à nouveau 2013	366 904,39
TOTAL DISTRIBUABLE	11 054 759,14
Distribution 2013	10 545 051,04
Reconstitution du report à nouveau *	
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	509 708,10

* Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1^{er} janvier de l'exercice.

● CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs : factures non parvenues	246 998,94
Locataires et comptes rattachés	243,44
Autres dettes d'exploitation	764 147,76
Intérêts courus à payer	948,86
TOTAL	1 012 339,00

Produits à recevoir

Locataires : factures à établir	21 246,81
Autres créances d'exploitation	422 638,18
Intérêts courus à recevoir	7 719,20
TOTAL	451 604,19

● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	126 851,84
Locataires : factures à établir	21 246,81
Locataires : créances douteuses	545 800,99
TOTAL	693 899,64

● INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

TOTAL	7 500,00
--------------	-----------------

● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Soldes locataires passés en perte	7 197,95
Rompus	8,20
TOTAL	7 206,15

● PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurance	12 197,68
Dégrèvements impôts	30 877,55
Solde locataires passé en profit	47 648,89
Solde sur immeubles vendus	28 883,12
Rompus	5,49
TOTAL	119 612,73

● FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01/01/2014	1 164 665,00
Variation au cours de l'exercice	(1 164 665,00)
Solde disponible au 31/12/2014	

● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	793 350,16
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	

● PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses d'acquisitions

Mode de détention	Adresse	Nature	Date	Prix (€)
SCI LF Prisme (7,5%)	148-152 route de la Reine - 92100 BOULOGNE	BUR	22/12/2014	5 355 000,00

Promesses de vente

Adresse	Nature	Date	Prix (€)
8, avenue Léonard de Vinci - Bât. M12 33600 PESSAC	BUR	19/12/2014	450 000,00



TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

● Immeubles détenus en direct par la SCPI

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
Activités							
La Source 8 avenue Claude Guillemin 45170 ORLEANS	21/03/88	100	651,00	440 303,25		440 303,25	440 303,25
47 allée du Clos des Charmes 77090 COLLEGIEN	29/06/88	100	474,00	297 275,58		297 275,58	594 551,17
Parc d'Activités de St-Pierre 78990 ELANCOURT	21/10/03	100	1 201,15	1 980 456,00		1 980 456,00	1 980 456,00
Parc d'Activités de St-Pierre 78990 ELANCOURT	21/10/03	100	1 500,70	2 452 900,00		2 452 900,00	2 452 900,00
6 rue Bernard Palissy 91070 BONDOUFLE	31/03/92	100	1 770,00	1 575 865,49	51 543,02	1 627 408,51	1 627 531,37
TOTAL ACTIVITÉS			5 596,85	6 746 800,32	51 543,02	6 798 343,34	7 095 741,79
Bureaux							
Villa 3 473 route des Dolines 06560 VALBONNE	01/02/88	100	304,19	374 872,13		374 872,13	374 872,13
Euclide 43 rue Frédéric Joliot Curie 13013 MARSEILLE	28/10/93	50	2 376,03	2 721 519,86	1 502 147,06	4 223 666,92	4 216 845,39
Parc du Golf - Bât. B8 350 rue Guillibert G. de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	20/06/94	100	1 037,00	998 693,51		998 693,51	998 693,51
Le Décisium - Bât. A1 1 rue du Mahatma Gandhi 13100 AIX-EN-PROVENCE	18/12/91	100	1 065,98	1 411 677,90	3 534,00	1 415 211,90	1 414 167,90
24 rue Bailey 14000 CAEN	06/06/90	100	462,53	474 802,46	17 574,64	492 377,10	498 616,42
Parc Activités du Canal 1 rue Ariane 31520 RAMONVILLE-SAINT-AGNE	10/11/89	50	1 666,00	2 174 773,79	462 157,50	2 636 931,29	2 636 931,29
9001 rue Vital Mareille 33000 BORDEAUX	04/04/03	100	1 760,00	2 355 844,56		2 355 844,56	2 355 844,56
Haut Lévêque - Bât. M12 8 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	27/09/89	100	591,11	720 169,16	14 687,86	734 857,02	734 857,02
Parc Euromédecine - Bât. H 95 rue Pierre Flourens 34000 MONTPELLIER	15/10/90	100	439,00	524 786,69	60 164,05	584 950,74	589 543,85
Parc Atelier Techno - Bât. 11 1350 avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	17/05/90	100	1 433,74	1 414 445,15	88 627,58	1 503 072,73	1 503 072,73
Le Carnot 12 avenue Carnot 44000 NANTES	11/07/00	100	1 690,32	2 721 824,75	630,00	2 722 454,75	2 721 824,75
Technoparc de l'Aubinière 2 impasse des Tourmalines 44000 NANTES	10/04/90	100	749,00	765 729,83		765 729,83	765 729,83
Technoparc de l'Aubinière 4 avenue des Jades 44300 NANTES	26/10/90	100	746,51	784 814,95	137 817,41	922 632,36	928 754,92
Centre d'affaires Atalante 1 6 rue Mickael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	19/07/01	50	1 892,64	2 241 000,55	40 361,57	2 281 362,12	2 301 542,92

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
Pôle Techno H Farman - Bât. B18 11 rue Clément Ader 51100 REIMS	28/10/93	100	733,51	782 814,35	15 571,13	798 385,48	803 575,86
Pôle Techno H Farman - Bât. M5 10 av. de la Forêt de la Reine 54500 VANDOEUVRE	06/06/90	100					560 377,74
Vieux Faubourg 27 bis rue du Vieux Faubourg 59000 LILLE	15/04/91	50	1 280,79	2 515 408,78	40 100,36	2 555 509,14	2 573 273,93
Quartier Pilaterie - Bât. B2 12 rue Harald Stammbach 59290 WASQUEHAL	29/02/08	59	551,83	1 059 149,73		1 059 149,73	1 059 149,73
Quartier Pilaterie - Bât. 1 16 rue Harald Stammbach 59290 WASQUEHAL	29/02/08	59	1 931,65	3 727 822,35	2 845,51	3 730 667,86	3 740 189,33
Quartier Pilaterie 14 rue Harald Stammbach 59290 WASQUEHAL	29/02/08	59	864,35	1 430 801,92	7 152,01	1 437 953,93	1 448 367,13
Parc de la Haute Borne - Bât. 6 10 rue Héloïse 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	17/12/07	100	1 690,90	3 237 171,00		3 237 171,00	3 237 171,00
Atrium Part Dieu 107-109 bd Vivier Merle 69003 LYON	13/11/07	5	840,61	3 338 825,00	5 096,26	3 343 921,26	3 338 825,00
8-10 rue de Renard 75004 PARIS	30/07/08	15	1 125,95	6 355 950,00		6 355 950,00	6 355 950,00
23 rue de Château Landon 75010 PARIS	20/10/06	100					7 452 750,00
47 rue d'Enghien 75010 PARIS	28/02/89	15	359,71	2 141 349,51		2 141 349,51	2 141 349,51
Héron Building - 12 ^{ème} étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	15/12/93	50	670,00	2 744 082,31	22 641,26	2 766 723,57	2 764 648,72
La Condamine 73-75 rue La Condamine 75017 PARIS	25/11/05	25	1 188,63	5 050 000,00	2 591 644,86	7 641 644,86	6 894 961,91
17 rue Joseph de Maistre 75018 PARIS	30/05/90	34	624,89	3 576 453,94	3 596,11	3 580 050,05	3 580 050,05
114 avenue de Flandres 75019 PARIS	05/05/04	100	1 730,95	4 524 253,98		4 524 253,98	4 525 548,12
15 allée Robert Lemasson 76230 BOIS-GUILLAUME	22/12/88	100	766,43	752 488,35		752 488,35	752 677,72
45 B allée du Clos des Charmes 77090 COLLEGIEN	21/09/89	100	533,39	582 710,36		582 710,36	582 710,36
Le Toronto 1 rue des Merlettes 78230 LE PECQ	18/01/91	100	2 901,72	6 137 702,26	23 105,75	6 160 808,01	6 213 308,01
22 rue Jean Bart 78960 VOISINS-LE-BRETONNEUX	09/02/90	100	280,00	372 432,95		372 432,95	372 464,25
Le Campus zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	16/05/08	10	1 359,38	7 000 000,00		7 000 000,00	7 000 000,00
Burospace - Bât. 21 9010 Chemin de Gisy 91570 BIEVRES	29/10/91	100	740,00	1 258 619,09		1 258 619,09	1 258 619,09
Bât. Kilimandjaro / Mac Kinley 91940 LES ULIS	20/05/94	34	1 223,96	1 969 641,30	17 269,40	1 986 910,70	1 994 539,59
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	31/08/06	10	1 551,60	6 591 367,70	4 182 297,77	10 773 665,47	10 857 476,18
Le Carillon 87 rue des Trois Fontanot 92000 NANTERRE	07/09/07	5	885,80	6 600 000,00	137 535,81	6 737 535,81	6 607 800,00
Le Vectorial 23-38 rue Michelet 92000 NANTERRE	27/02/06	5	1 340,95	4 288 150,00		4 288 150,00	4 288 150,00
Iléo 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	04/11/03	8	1 405,84	5 320 599,09	3 767 091,97	9 087 691,06	9 100 131,89

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
121 rue du Château 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	16/10/91	100	239,08	1 344 600,33	15 342,47	1 359 942,80	1 367 942,80
Le Métropole 84 av. du Général Leclerc 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	14/05/91	45	667,47	3 992 420,81	66 569,70	4 058 990,51	3 996 380,10
45 avenue du Roule 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	05/05/04	100	646,45	1 082 423,49		1 082 423,49	1 082 423,49
Le Kubik - Bât. B18 B19 9 allée des Barbanniers 92230 GENNEVILLIERS	30/09/93	40	1 560,00	3 892 844,10	1 598 243,10	5 491 087,20	5 444 581,77
City Défense 16-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	01/10/07	5	431,38	3 550 000,00		3 550 000,00	3 550 000,00
Axe Défense Rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	24/10/05	20	1 697,37	7 612 200,00	151 757,54	7 763 957,54	7 766 648,82
Le Vermeer - Bât. B 31-41 rue Adam Ledoux 92400 COURBEVOIE	21/10/91	50	964,52	3 963 217,10	4 207,54	3 967 424,64	3 969 749,75
ZAC Cornillon Sud 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	17/07/92	100					3 065 283,36
194 avenue du P ^{dt} Wilson 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	26/03/92	35					3 105 386,48
Le Kappa 48 rue Albert Dhalenne 93400 SAINT-OUEN	25/07/13	5	796,40	4 383 403,75		4 383 403,75	4 383 403,75
Exa Rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	26/04/07	33,3	968,54	2 331 000,00		2 331 000,00	2 331 026,66
Le Nano Rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	13/12/06	33,3	485,51	1 163 169,00	5 114,50	1 168 283,50	1 169 655,13
Le Méga 42 rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	23/07/03	100	1 238,11	2 136 970,89	161 725,48	2 298 696,37	2 304 616,84
Hameau E 123 chemin des Bassins 94000 CRETEIL	30/09/93	100	769,00	1 344 752,78		1 344 752,78	1 344 752,78
Le Péripole - Bât. I 137 avenue Joffre 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	28/11/90	100	1 493,18	1 886 969,73	646 593,64	2 533 563,37	2 533 563,37
Aristote 141 rue Michel carre 95000 ARGENTEUIL	27/09/90	50	1 630,16	2 573 141,61	245 900,80	2 819 042,41	2 858 367,47
TOTAL BUREAUX			56 384,02	142 299 862,85	16 039 104,64	158 338 967,49	171 819 144,91

Commerces

Galerie du Gray d'Albion 17 boulevard de la Croisette 06400 CANNES	24/06/94	100	405,00	1 461 531,78	550,39	1 462 082,17	1 462 082,17
Villa Joséphine 24 rue du Docteur Oursel 27000 EVREUX	26/07/07	37,5	86,30	389 917,00		389 917,00	389 977,59
50 rue Georges Lamiot 62690 AUBIGNY-EN-ARTOIS	27/12/11	100	2 609,00	2 826 000,87		2 826 000,87	2 826 000,87
Rue du 8 mai 1945 69780 MIONS	26/07/07	100	191,05	509 581,00		509 581,00	509 581,00
16 rue Royale 75008 PARIS	12/10/88	50	200,00	571 683,81		571 683,81	571 683,81
Rue des 44 arpents 91100 VILLABE	02/03/10	28	4 608,18	7 220 131,24		7 220 131,24	7 220 131,24
rue des 44 arpents 91100 VILLABE	02/03/10	28	2 232,80	2 269 151,64		2 269 151,64	2 269 151,64
4-6 place de la Mairie 91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX	26/07/07	100	155,77	696 125,00		696 125,00	696 125,00
3 rue de la Station 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	23/12/08	100	4 415,50	7 497 570,00		7 497 570,00	7 497 570,00

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
13-19 bd Marcel Sembat 93200 SAINT-DENIS	26/07/07	100	135,89	684 016,00		684 016,00	684 016,00
14 place Jean XXIII 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE	26/07/07	100	142,18	169 648,00		169 648,00	169 648,00
1 place du Général Leclerc 94160 SAINT-MANDE	26/07/07	100	321,12	1 239 593,00		1 239 593,00	1 239 593,00
TOTAL COMMERCES			15 502,79	25 534 949,34	550,39	25 535 499,73	25 535 560,32

Immobilisation en cours							
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	31/08/06	10	360,90	2 291 500,00		2 291 500,00	
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			360,90	2 291 500,00	0,00	2 291 500,00	0,00

TOTAL GÉNÉRAL			77 844,57	176 873 112,51	16 091 198,05	192 964 310,56	204 450 447,02
----------------------	--	--	------------------	-----------------------	----------------------	-----------------------	-----------------------

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale. Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

● Immeubles détenus au travers de titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

	SCI Propriétaire	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)
Bureaux							
Le Jazz 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	SCI LF JAZZ	30/12/14	100	7 529,00			71 204 247,50
Panorame Seine et Dockside 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	SCI LF PANSIDE	30/12/14	100	9 986,50			87 059 946,28



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2014

Aux associés,

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 2014, 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 et informations spécifiques 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, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Cushman et Wakefield Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 18 juin 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

● **Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel 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 vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. 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.

● **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 portons à votre connaissance les éléments suivants :

- 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 notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

● **Vérifications et informations spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel 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 dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 7 mai 2015.

Le commissaire aux comptes :
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER.

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2014

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

● Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont été passées au cours de l'exercice :

● Convention conclue avec la société de gestion

Convention de prestations de services signée avec La Française Real Estate Managers en date du 31 juillet 2014 par laquelle La Française Real Estate Managers assure pour le compte de votre SCPI des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, des prestations de commercialisation de locaux vacants, des prestations de rédactions d'actes.

Cette convention remplace la convention de prestations de services du 2 novembre 2006, modifiée par avenant du 5 juillet 2010, à compter de la date de l'assemblée générale extraordinaire ayant modifié les statuts en 2014.

Les modalités financières au titre des prestations fournies sont les suivantes :

- études préalables, travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : une rémunération forfaitaire égale à 200,00 euros HT par actif ;
- suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200,00 euros HT par actif et par contrôle ;
- préparation et réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500,00 euros HT par actif ;
- mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000,00 euros HT par actif concerné ;
- suivi périodique lié à l'annexe environnementale et, notamment, établissement du bilan et du programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique : une rémunération forfaitaire annuelle de 500,00 euros HT par actif concerné ;

- diligences en vue de l'obtention de la certification ou label pour les immeubles, notamment la certification HQE (Haute Qualité Environnementale) Exploitation ou Rénovation ou le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) : une rémunération forfaitaire égale à 1 500,00 euros HT par certification ou labellisation ;
- relocations : 15 % HT taxe du montant du loyer annuel hors taxes et hors charges stipulé au bail pour un bail commercial, taux ramené à 10 % pour un bail de courte durée ;
- renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000,00 euros, de 2 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000,00 euros et 50 000,00 euros, de 5 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000,00 euros et 100 000,00 euros et de 10 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000,00 euros ;
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000,00 euros, de 800,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000,00 euros et 50 000,00 euros, de 1 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000,00 euros et 100 000,00 euros et de 2 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000,00 euros.

Les montants facturés au titre de ces prestations sont inclus dans le tableau présenté ci-après.

● Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

● Convention conclue avec la société de gestion

Convention de prestations de services signée avec La Française Real Estate Managers en date du 2 novembre 2006, modifiée par avenant du 5 juillet 2010, par laquelle La Française Real Estate Managers assure pour le compte de Multimobilier 1 diverses prestations de services dans les domaines de la reddition de charges, des travaux, des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, de la commercialisation des locaux, des rédactions d'actes, de la fiscalité, des investissements et des arbitrages du patrimoine.

Par convention du 30 décembre 2009 avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2010, modifiée par l'avenant du 19 juillet 2012, La Française Real Estate Managers a confié à Nexity PM la réalisation des prestations suivantes : mission d'assistance et de location, relations avec les locataires, facturation des loyers et gestion des charges, tenue de comptabilité et de trésorerie, recouvrement et suivi des procédures collectives, administration et surveillance technique des immeubles, exécution des travaux, gestion des charges de fonctionnement des immeubles, gestion des sinistres multirisques et dommage ouvrage, garantie de parfait

achèvement, visite de fin de garantie décennale et diagnostic destructif amiante.

Les conventions du 2 novembre 2006 et du 30 décembre 2009 modifiées par les avenants du 5 juillet 2010 et du 19 juillet 2012 fixent les modalités financières au titre des prestations fournies en matière :

- de reddition de charges : le prix maximum est désormais fixé à 1 euro HT/m² pour les redevances de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m² pour les redevances antérieures, plafonné à 10 % du montant annuel des charges réelles. 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 imposées par les textes fixée à 200,00 euros HT par immeuble ;
- de relocation des locaux vacants : les honoraires dus par la SCPI et les honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 15 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail.

Pour les baux de courte durée : des honoraires dus par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et des honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;

- de rédaction d'actes : les honoraires dus par la SCPI et refacturés au locataire ne pouvant plus être inférieurs à 762,00 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1^{er} avril 2007 en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers ;
- de commercialisation des locaux :
 - pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
 - pour les extensions de surfaces : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 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 500,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail

est inférieur à 10 000,00 euros, de 2 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000,00 euros et 50 000,00 euros, de 5 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000,00 euros et 100 000,00 euros et de 10 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000,00 euros ;

- d'administration et de surveillance technique des immeubles : selon application d'un barème comprenant quatre tarifs de base applicables suivant la nature et la localisation de l'immeuble, et affectés de coefficients correcteurs liés à la surface de l'immeuble ;
- de fiscalité : pour chaque dégrèvement de taxe foncière obtenu, une rémunération forfaitaire de 850,00 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.
- la gestion des sinistres multirisques, dommage ouvrage : forfait annuel de 2 200,00 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100,00 euros HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage ;
- la garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble ;
- la visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble ;
- le diagnostic destructif amiante : rémunération suivant grille tarifaire.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2014 :

CONVENTIONS	Modalités financières	La Française REM (en euros)	Property Manager (en euros)
Rémunération au titre de la mission d'établissement des redevances de charges	Prix maximum fixé à 1,00 euro HT/m ² pour les redevances 2009 et 0,88 euro HT/m ² pour les redevances antérieures, indexé sur l'indice trimestriel de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.		74 999,28
Rémunération au titre de la gestion des sinistres dans le cadre de la dommage ouvrage	Gestion des sinistres dans le cadre de dommage d'ouvrage : forfait annuel de 2 200,00 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100,00 euros HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage.		13 787,00
Rémunération de la gestion de la garantie de parfait achèvement	Garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble.		
Rémunération de la visite de fin de garantie décennale	Visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble.		

CONVENTIONS	Modalités financières	La Française REM (en euros)	Property Manager (en euros)
Rémunération au titre de la mission d'administration et de surveillance technique de l'immeuble	Honoraires fixés selon un barème et surveillance fonction de la nature et de la localisation technique de l'immeuble, affecté d'un coefficient correcteur lié à la surface.		
	Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.		
Rémunération de la gestion des diagnostics destructifs amiante avant travaux	Réglementation sur amiante : 200,00 euros HT par immeuble.		
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	8 056,90	4 168,70
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques	Diagnostic avant travaux : rémunération forfaitaire en fonction de la surface de l'immeuble.	550,00	
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : - 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; - 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; - Forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; - 10 à 15 % HT du montant de la relocation.	16 241,68	13 868,79
Rémunération au titre de la mission relative à l'obtention des dégrèvements fiscaux	Rémunération forfaitaire de 850,00 euros HT par dégrèvement obtenu.		85,00

● Convention de placement de la trésorerie disponible

À l'initiative de votre société de gestion, votre société est devenue membre, en date du 1^{er} octobre 2002, du GIÉ 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 La Française Real Estate Managers qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

Cette convention a pris fin le 5 mai 2014.

● Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion La Française Real Estate Managers est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes

1) Commission de gestion

Elle correspond à un montant de 10 % HT maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2014 s'élève à 1 197 331,55 euros HT.

2) Commission de souscription

Elle correspond à un montant de 8 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements.

Le montant prélevé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2014 s'élève à 54,00 euros HT.

3) Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de la transaction immobilière

Elle correspond à un montant de :

- 1,25 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé ;
- 1,25 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

Le montant de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2014 s'élève à 283 837,50 euros HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2014 s'élève à -7 000,00 euros HT.

4) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Elle correspond à un montant de 3% HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés, au titre de la mission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2014 s'élève à 59 427,04 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 7 mai 2015.

Le commissaire aux comptes :
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER.



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers - 399 922 699 RCS PARIS
173, boulevard Haussmann 75008 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60 - Fax +33 (0)1 44 56 11 03
Une société du Groupe La Française - www.lafrancaise-group.com