

Multihabitation 8

2014

RAPPORT ANNUEL



LA FRANÇAISE

Multihabitation 8

SCPI "Duflot" à capital fixe fermé

Assemblée générale ordinaire du 16 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	8
5	Rapport du conseil de surveillance	10
6	Texte des résolutions	11
7	Comptes au 31 décembre 2014	12
8	Annexe	15
9	Rapports du commissaire aux comptes	18





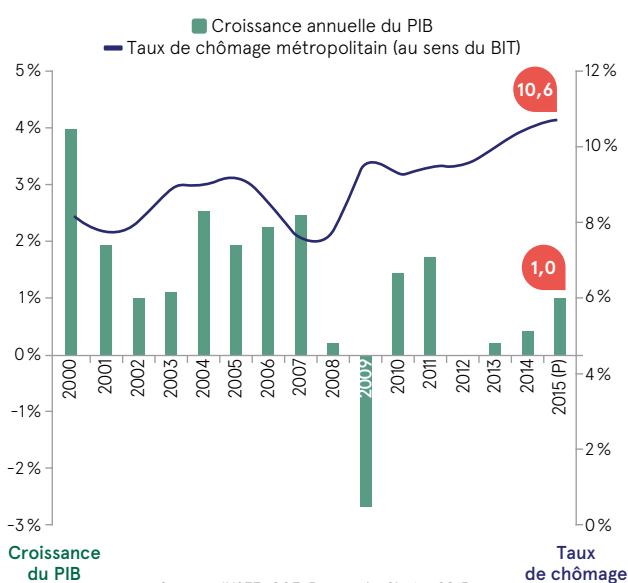
AVANT-PROPOS

Les SCPI d'habitation de la Française REM 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. A l'exception du 3^{ème} trimestre, qui avait surpris par sa vigueur, la progression du PIB aura été étonnante tout au long de l'année. Elle a ainsi atteint 0,1 % au 4^{ème} trimestre et pâtit du nouveau recul des investissements et du ralentissement de la consommation.

● Croissance du PIB et taux de chômage en France



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 étonnante, 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 RÉSIDENTIEL EN 2014

Des taux d'emprunt immobilier à un nouveau point bas

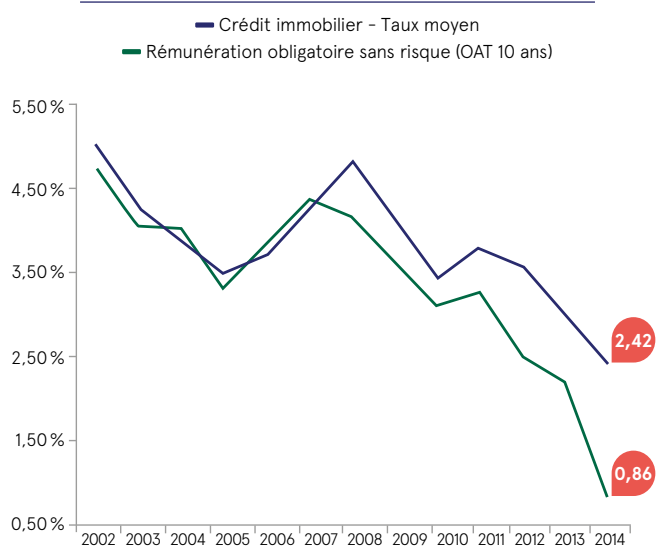
Les crédits immobiliers octroyés en 2014 ont été globalement peu nombreux jusqu'en toute fin d'année. En effet, le marché s'est animé à partir du mois de novembre dernier, le nombre de crédits accordés progressant de 1 % au 4^{ème} trimestre. Sur l'ensemble de l'année, ce nombre demeure néanmoins nettement en deçà, de 6,4 %, de celui recensé en 2013.

Le taux moyen des crédits a reculé de plus de 70 points de base entre le début et la fin de l'année 2014, pour s'établir à un point bas jamais observé par le passé soit 2,42 %. Selon le Crédit Logement CSA, le net repli enregistré entre fin 2011 et fin 2014 équivalait à une baisse des prix de 15 % dans l'ancien.

Au 4^{ème} trimestre 2014, la durée des prêts accordés était de 211 mois en moyenne, en hausse depuis le début de l'été, contre 204 mois en fin d'année 2013.

Dans ce contexte, toutes les composantes (prix et taux d'intérêt en baisse combinés au rallongement de la durée des crédits) sont désormais réunies pour favoriser une relance du marché, portée par une solvabilité des ménages nettement plus importante qu'au cours de la dernière décennie.

● Rendements obligatoires et taux immobiliers

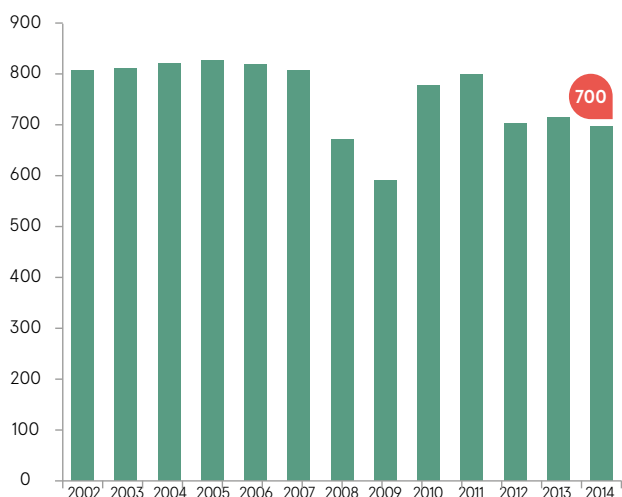


Un marché de l'immobilier résidentiel ancien plutôt morose

Des ventes de logements anciens en phase de tassement

Au 4^{ème} trimestre 2014, les prix des logements anciens ont reculé de 2,2 % sur un an en France, et de 2 % en Île-de-France. La baisse des prix s'est ainsi avérée plus marquée que celle enregistrée à la fin du trimestre précédent. Le volume des transactions n'est pas pour autant reparti à la hausse. Au contraire, le nombre de ventes a même légèrement reculé, passant de 725 000 à fin septembre 2014 à 707 000 à fin novembre, enregistré au cours des douze derniers mois écoulés. Ce volume reste néanmoins au même niveau que celui retenu à fin novembre 2013, mais s'avère plus faible que les transactions recensées entre ces deux dates.

● Nombre de ventes de logements anciens en France (en milliers)



Source : CGEDD, Pôle Etudes LF GREIM, février 2015

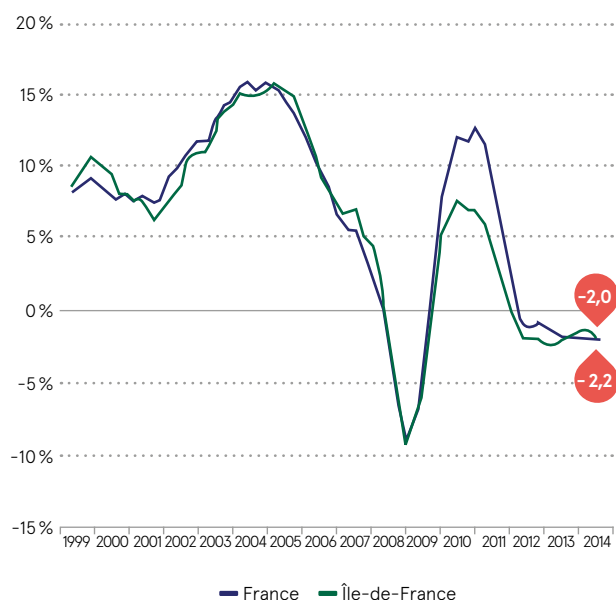
Les prix de l'ancien orientés à la baisse

Le recul des prix s'est accéléré en fin d'année 2014, puisqu'il s'établit à 1% entre le 3^{ème} et le 4^{ème} trimestre, alors qu'il avait été moins important, de 0,4 % entre le 2^{ème} et le 3^{ème} trimestre et même stable entre le 1^{er} et le 2^{ème} trimestre.

Cette baisse s'est avérée, en toute fin d'année et sur douze mois glissants, légèrement moins marquée en Ile-de-France qu'en province : elle représente respectivement un repli de 2 % en Ile-de-France et de 2,3 % en province. Les prix ont accusé un repli dans tous les départements d'Ile-de-France au 4^{ème} trimestre, en particulier, dans l'Essonne, les Yvelines et en Seine-et-Marne. Même à Paris, les prix reculent plus nettement, de 2,1%, que la moyenne calculée pour la région. De même, les maisons voient leur prix mieux résister que les appartements, phénomène observé également sur le reste du territoire.

Pour autant, les disparités régionales pourraient encore s'intensifier, la stabilisation voire la progression des prix étant globalement tenue par les tensions entre l'offre et la demande observées dans les grands bassins d'emploi et de population. De nombreuses zones souffrent, à l'inverse, d'un manque cruel de demande à l'acquisition, le marché des résidences secondaires en particulier, pâtissant de la baisse généralisée du pouvoir d'achat après six années de crise quasi-ininterrompue.

● Taux de croissance annuel du prix des logements anciens en France (variations annuelles)



Source : INSEE, Pôle Etudes LF GREIM, février 2015

Un nouveau recul des prix anticipé pour 2015 mais des facteurs de soutien importants

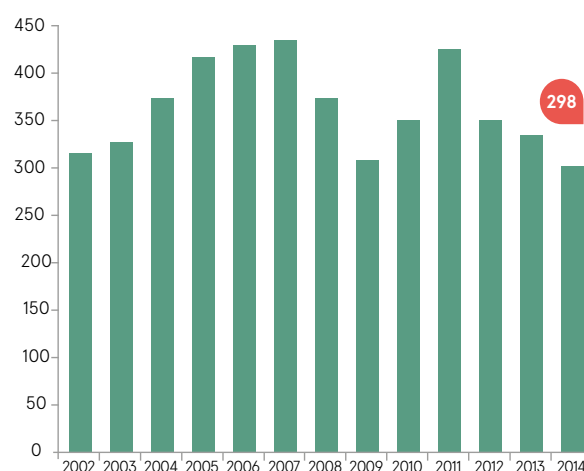
La restauration progressive de la solvabilité des ménages depuis le début de l'année 2014, résultat d'une amélioration des conditions de l'offre (baisse des prix et des taux d'emprunt) plus que de la demande (chômage toujours très élevé, remontée du coût des opérations) devrait permettre au marché de s'animer et au nombre de ventes de progresser sensiblement cette année. Malgré des indicateurs économiques, globalement en amélioration, mais toujours faibles, la demande élevée de biens situés dans des zones en situation de sous-offre structurelle devrait permettre, cette année encore, aux prix des logements anciens de bien résister en moyenne.

Un marché de l'immobilier résidentiel neuf toujours atone

L'offre et la production relativement équilibrée

Dans le neuf, le rapport entre l'offre et la demande se rééquilibre progressivement sur la base de volumes plus faibles et permet aux prix de rester relativement robustes, en particulier dans les zones les plus denses. Premiers signes d'amélioration, les ventes ont progressé à nouveau de 3,4 % au 4^{ème} trimestre 2014 par rapport au 4^{ème} trimestre 2013, mais elles reculent de près de 4 % sur l'ensemble de l'année. Les annulations après réservations se maintiennent à près de 10 %, un niveau relativement élevé mais comparable à celui observé en 2013. Dans le même temps, les mises en vente ont baissé de manière nettement plus significative que les ventes, de 13,3 % sur l'année. Pourtant, le délai d'écoulement des stocks progresse encore légèrement et dépasse désormais les 5 trimestres en moyenne contre 4,6 trimestres un an plus tôt.

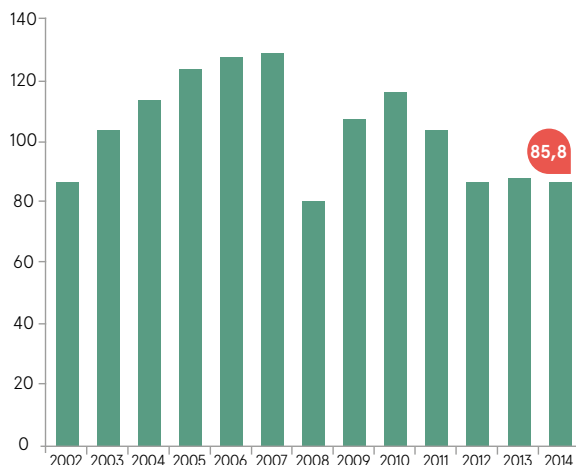
● Mise en chantier de logements neufs en France (en milliers)



Source : INSEE, Pôle Etudes LF GREIM, février 2015

Face à une demande plutôt atone, les promoteurs ajustent sensiblement leur offre future. Les logements livrés dans les prochaines années devraient ainsi demeurer peu nombreux, le nombre de permis de construire octroyés reculant encore de 12 % en 2014, laissant anticiper un nombre d'unités réellement construites encore plus faible.

● **Nombre de ventes de logements neufs par promoteur en France (en milliers)**



Source : INSEE, Pôle Etudes LF GREIM, février 2015

Des valeurs en léger fléchissement

Les prix des logements neufs ont entamé une baisse au 3^{ème} trimestre 2014 (dernier chiffre disponible), mais de manière assez contenue. Les prix reculent ainsi de 0,7% par rapport au 3^{ème} trimestre 2013. Ils avaient été quasiment stables au 2^{ème} trimestre 2014 et avaient progressé de manière continue depuis le milieu de l'année 2012. La loi Pinel, entrée en vigueur au 1^{er} septembre dernier, et s'adressant notamment aux investisseurs qui veulent réduire leurs impôts en acquérant des logements neufs, devrait produire ses effets, au mieux, en toute fin d'année, accélérant le nombre de mises en chantier pour répondre à une demande accrue.

LES PERSPECTIVES 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.

Pour autant, la résolvabilisation des ménages, issue d'une inflation faible, de taux d'emprunt extrêmement bas et de prix en baisse, devrait permettre un redémarrage des ventes de logements en 2015. Elles devraient s'ajuster encore légèrement sur le segment de l'ancien mais enregistrer un rebond marqué sur celui du neuf, portées par le dispositif Pinel. Dans un contexte de taux d'emprunt toujours bas en 2015, les prix des logements anciens devraient poursuivre leur érosion tandis que ceux des logements neufs se stabiliseraient progressivement.



FICHE D'IDENTITÉ Multihabitation 8



● **Type de SCPI**
SCPI « Duflot »
à capital fixe fermé

● **Siège social**
173 boulevard Haussmann
75008 Paris

● **Date de création**
28 novembre 2013

● **N° d'immatriculation au RCS**
798 802 401 RCS Paris

● **Date de dissolution statutaire**
27 novembre 2027

● **Capital social**
18 202 600 euros

● **Visa AMF**
SCP n°13-35 en date du 29 novembre 2013

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

Eric 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

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance :

Michel CATTIN, Président
Patrick QUERO, Secrétaire
Jean-Pierre FRANCOIS
Christian GILLOOTS
GROUPE La Française
Daniel PICHONNIER
Georges PUPIER

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

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Crédit Foncier Expertise - 19 rue des Capucines 75001 Paris

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2018
appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2017

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 2020
appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2019

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

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

Fin de mandat : durée illimitée



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2014



Introduction

La gamme Multihabitation, lancée en 2004 avec le dispositif Robien, s'élargit en 2013 avec la création de la SCPI Multihabitation 8. Elle répond au même dispositif fiscal Duflot que Multihabitation 7. Lancée en décembre 2013 elle a réalisé l'essentiel de sa collecte sur 2014. La SCPI a ainsi collecté 21 003 000 euros. Toutefois, les souscriptions intervenues à compter du 1^{er} septembre 2014 auront droit à la réduction d'impôt telle que prévue par la modification du dispositif désormais nommé Pinel (réduction assise sur 100% du montant de la souscription au lieu de 95% pour les souscriptions antérieures au 1^{er} septembre 2014).

Cette collecte va permettre d'acquérir un patrimoine immobilier d'environ 18,5 millions d'euros. La phase d'acquisition s'échelonnait sur 18 mois et les dernières signatures devront être régularisées au plus tard le 16 juin 2016.

Dans un premier temps, la SCPI générera des produits financiers faibles au regard des taux de placement actuellement consentis, qui résulteront du placement de la trésorerie constituée essentiellement par les fonds non investis. Progressivement, le paiement des appels de fonds correspondant à l'avancement des chantiers réduira ce résultat.

En contrepartie, les livraisons successives et les mises en location qui en découleront vont générer une baisse des produits financiers, qui sera compensée progressivement par l'augmentation des revenus fonciers.

On peut estimer que la SCPI atteindra son rythme de croisière au cours de l'année 2019 (année des premiers revenus distribués), après la livraison des derniers immeubles acquis, sauf amélioration des taux de placement et sous réserve des dates de livraison des immeubles acquis.

Au préalable, les premiers produits permettront la constitution d'un report à nouveau afin d'assurer une distribution progressive des revenus.

La SCPI Multihabitation 8 a clôturé son premier exercice social au 31 décembre 2014.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Capital effectif	18 202 600,00 €
Nombre de parts	14 002
Capitalisation	21 003 000,00 €
Nombre d'associés	542
Valeur de réalisation	1 339,71 €
Prix de souscription	1 500,00 €
Prix acquéreur	1 500,00 €
Prix net vendeur (Prix d'exécution)	ND
Valeur ISF pour 2015 *	1 339,71 €
Distribution de l'exercice 2014 **	Néant

* 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.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

2013/2014	
Compte de résultat au 31 décembre	
Produits de la SCPI	2 240 286,14
dont loyers	
Total des charges	2 261 755,27
Résultat	(21 469,13)
Dividende	
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre	
Capital social	18 202 600,00
Total des capitaux propres	18 758 564,46
Immobilisations locatives	
Global - 2013/2014	Par part - 2013/2014
Autres informations	
Bénéfice	(21 469,13)
Dividende	Néant*
Patrimoine	
Valeur vénale / expertise	
Valeur comptable	18 758 564,46
Valeur de réalisation	1 339,71
Valeur de reconstitution	20 925 197,16

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2013/2014

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	13 417	93,82 %
Parts cédées sur le marché par confrontation		
Parts transférées par succession et/ou donation		

Au cours de l'exercice, aucune part n'a fait l'objet de transaction.

La SCPI a collecté 20,1 millions d'euros de capitaux au cours de la période de souscription, du 16 décembre 2013 au 16 décembre 2014. Ces nouvelles souscriptions ont permis l'émission de 13 417 parts au titre de l'augmentation de capital.

Aucun prix de confrontation n'a été déterminé. Seule la valeur de réalisation publiée par ailleurs peut servir de support à l'estimation du portefeuille détenu par les associés (notamment dans le cadre de déclaration fiscale).

PATRIMOINE IMMOBILIER

La direction Investissement des produits immobiliers habitation a maintenu ses critères de sélection des opérations, chaque programme étant analysé en tenant compte de très nombreux éléments, tels que :

- la demande locative ;
- l'environnement ;
- le dynamisme économique ;
- les transports ;
- la qualité des promoteurs ;
- et plus globalement la qualité des prestations.

Bien entendu, les contraintes du dispositif Duflot (plafonds de loyers et de ressources) seront prises en compte.

L'objectif est notamment de maintenir un rendement immobilier moyen brut conforme aux attentes des investisseurs qui devrait être supérieur à 4 % (loyers annuels / prix d'acquisition TTC).

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 :

● Valeur comptable

Il s'agit de la valeur résultant de l'état du patrimoine à la clôture de l'exercice, c'est-à-dire de la valeur bilantielle.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	18 758 564,46
Valeur comptable	18 758 564,46
Valeur comptable ramenée à une part	1 339,71

● 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 "actuelle" des immeubles	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	18 758 564,46
Valeur de réalisation	18 758 564,46
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 339,71

● 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	18 758 564,46
Frais d'acquisition des immeubles	
Commission de souscription	2 166 632,70
Valeur de reconstitution*	20 925 197,16
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 494,44

* 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 Multihabitation 8, 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 1^{er} 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 qu'est intervenu au cours de l'exercice le changement substantiel suivant :

- 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	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 ⁽¹⁾
2013/2014	18 202 600,00	21 003 000,00	14 002	542	2 211 854,00	1 500,00

⁽¹⁾ Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2014
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	1 500,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	Néant
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	(1,54)

⁽¹⁾ Dividende pour une part ayant eu jouissance au 28 novembre 2013.

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

⁽¹⁾ 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)

⁽³⁾ par le prix acquéreur historique de 1500 euros.

⁽³⁾ Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Néant

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

Il est précisé qu'il s'agit du deuxième exercice social de la SCPI Multihabitation 8. Seuls ces deux exercices sont ainsi présentés.

	2013/2014	
	euros	%
REVENUS		
Recettes locatives brutes		
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	4,46	100,00
Produits divers		
TOTAL DES REVENUS	4,46	100,00
CHARGES		
Commission de gestion	0,54	12,00
Autres frais de gestion *	8,18	183,43
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice		
Charges immobilières non récupérées	1,28	28,77
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	10,00	224,19
Amortissements nets		
- patrimoine		
- autres (charges à étaler)		
Provisions		
- dotation provision pour grosses réparations		
- dotation nette aux autres provisions **		
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES		
TOTAL DES CHARGES	10,00	224,19
RÉSULTAT	(5,54)	(124,19)
Variation du report à nouveau	(1,54)	(34,53)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire		
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire		

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires du dépositaire et 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)

	Depuis la constitution	Total au 31/12/2014
Fonds collectés	21 003 000,00	21 003 000,00
Cessions d'immeubles		
Plus et moins-values sur cessions		
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(2 211 854,00)	(2 211 854,00)
Achats d'immeubles		
Frais d'acquisition des immobilisations	(11 112,41)	(11 112,41)
SOMMES RESTANT À INVESTIR DROITS ET FRAIS INCLUS	18 780 033,59	18 780 033,59

* Depuis l'origine de la société.

DÉCLARATION FISCALE

Personnes physiques

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 Multihabitation 8 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 sur option 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.

Compte tenu de la situation de la SCPI, aucun revenu n'est à déclarer pour l'exercice 2014.

Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC *	(21 469,13)
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	(21 469,13)

* Plus ou moins-values comptables comprises

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	(21 469,13)
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	(21 469,13)

* 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.

	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		769 316,39						769 316,39 *
Fournisseurs d'immobilisations								
TOTAL A PAYER		769 316,39						769 316,39

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



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, premier exercice social de la SCPI.

Réuni le 10 mars 2015, votre conseil a pu examiner l'évolution du capital, les projets d'investissement et les comptes de la société. Les représentants de la société de gestion, présents lors de cette réunion, nous ont fourni toutes les informations et les explications nécessaires.

CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

La collecte de la SCPI Multihabitation 8, ouverte au cours du mois de décembre 2013, prorogée en octobre 2014, puis majorée dans la limite de 30% en novembre 2014 a été clôturée le 16 décembre 2014.

Aussi, le capital social effectif s'élève à 18 202 600,00 euros divisé en 14 002 parts répartis entre 542 associés. La capitalisation s'élève ainsi à 21 003 000,00 euros.

SITUATION DU PATRIMOINE

La collecte ainsi close a permis à la société de gestion de cibler certains investissements potentiels répondant aux critères définis dans la note d'information de notre SCPI et notamment ceux prévus dans le dispositif Duflot (devenu Pinel). Lors de ses réunions, votre conseil de surveillance sera tenu informé des investissements engagés ou à venir.

COMPTES DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT

S'agissant d'un premier exercice social, le résultat de la SCPI Multihabitation 8, uniquement constitué de produits financiers et d'exploitation mais aussi de charges d'exploitation, se solde par une perte de 21 469,13 euros, montant qu'il est proposé d'affecter au report à nouveau.

Les premières distributions, constituées exclusivement des produits financiers, devraient être versées en 2017, sous réserve des taux de placement et du respect des dates de livraison.

CONVENTIONS

Les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier sont détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui vous est soumis par la société de gestion n'appelle pas, de notre part, d'autres observations que celles figurant ci-dessus.

Par conséquent nous vous invitons à approuver l'ensemble des résolutions qui vous sont présentées.

Nous vous remercions de votre attention et de la confiance que vous accordez à votre conseil et tenons à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour nous permettre d'accomplir notre mission.

Le conseil de surveillance



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2014 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir une perte de 21 469,13 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'une perte de 21 469,13 euros qu'elle décide d'affecter au report à nouveau.

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 :
18 758 564,46 euros, soit 1 339,71 euros par part ;
- valeur de réalisation :
18 758 564,46 euros, soit 1 339,71 euros par part ;
- valeur de reconstitution :
20 925 197,16 euros, soit 1 494,44 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, dans la limite de 23 000 000,00 euros à :

- consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine ;
- procéder à des acquisitions payables à terme ;

au nom de la société, et ce, jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

SIXIÈME 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	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Immobilisations locatives		
Terrains et constructions		
Constructions sur sol d'autrui		
Immobilisations corporelles en cours		
Autres immobilisations locatives		
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière		
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Provisions liées aux placements immobiliers		
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices		
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices		
Autres provisions pour risques et charges		
TOTAL I		
TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES		
Titres, parts et actions détenus par la SCPI		
TOTAL II		
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION		
Actifs immobilisés		
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles d'exploitation		
Immobilisations financières		
Créances	500,00	500,00
Locataires et comptes rattachés		
Provisions pour dépréciation des créances		
Créances fiscales et sociales		
Fournisseurs et comptes rattachés	500,00	500,00
Autres créances		
Provisions pour dépréciation des autres créances		
Valeurs de placement et disponibilités	19 543 762,58	19 543 762,58
Valeurs mobilières de placement	19 542 296,90	19 542 296,90
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	1 465,68	1 465,68
Provisions générales pour risques et charges		
Dettes	(785 698,12)	(785 698,12)
Dettes financières		
Dettes d'exploitation	(769 184,92)	(769 184,92)
Dettes diverses	(16 513,20)	(16 513,20)
TOTAL III	18 758 564,46	18 758 564,46
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF		
Charges constatées d'avance		
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Produits constatés d'avance		
TOTAL IV		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	18 758 564,46	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		18 758 564,46

*Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.

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

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Autres mouvements	Situation au 31/12/2014
Capital	18 202 600,00	18 202 600,00
Capital souscrit	18 202 600,00	18 202 600,00
Capital en cours de souscription		
Primes d'émission	577 433,59	577 433,59
Prime d'émission	2 800 400,00	2 800 400,00
Prime d'émission en cours de souscription		
Prélèvement sur prime d'émission	(2 222 966,41)	(2 222 966,41)
Écarts sur remboursements de parts		
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		
Réserves		
Fonds de réinvestissement		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	(21 469,13)	(21 469,13)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire	(21 469,13)	(21 469,13)
Acomptes sur distribution		
Prélèvement fiscal obligatoire		
TOTAL GÉNÉRAL	18 758 564,46	18 758 564,46

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)

CHARGES	31/12/2014
CHARGES IMMOBILIÈRES	4 943,11
Charges ayant leur contrepartie en produits	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	
Grosses réparations et travaux exceptionnels	
Charges immobilières non récupérables	4 943,11
Charges locatives non récupérables	
Charges locatives sur locaux vacants	
Autres charges immobilières non récupérables	4 943,11
CHARGES D'EXPLOITATION	2 256 812,16
Diverses charges d'exploitation	2 245 699,75
Rémunération de la société de gestion	2 078,25
Honoraires	11 444,52
Autres services extérieurs	20 322,98
Impôts, taxes et versements assimilés	
Autres charges	2 211 854,00
Dotations aux amortissements d'exploitation	11 112,41
Dotations aux provisions d'exploitation	
Provisions pour créances douteuses	
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	
Provisions pour risques et charges	
CHARGES FINANCIÈRES	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	
TOTAL DES CHARGES	2 261 755,27
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	(21 469,13)
TOTAL GÉNÉRAL	2 240 286,14

PRODUITS	31/12/2014
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	
Produits de l'activité immobilière	
Loyers	
Charges facturées	
Produits des activités annexes	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	2 222 966,41
Reprises d'amortissements d'exploitation	11 112,41
Reprises de provisions d'exploitation	
Provisions pour créances douteuses	
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	
Provisions pour risques et charges	
Transfert de charges d'exploitation	2 211 854,00
PRODUITS FINANCIERS	17 318,80
Produits financiers	17 318,80
Reprises de provisions sur charges financières	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,93
Produits exceptionnels	0,93
Reprises de provisions produits exceptionnels	
TOTAL GÉNÉRAL	2 240 286,14



L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies par le Code monétaire et financier et par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n° 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Dérogations

- Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant ;
- Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondées les comptes annuels : néant ;
- A la méthode du coût historique dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine : néant.

Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

- 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

Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location.

L'immeuble acquis en VEFA, fait l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « immobilisations 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'immobilisations.

Valeur vénale des immeubles locatifs

En vertu des dispositions 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 SCPI.

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

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.

En l'absence d'acquisition sur l'exercice, il n'a pas été procédé d'expertise.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les frais d'acquisition sont prélevés sur la prime d'émission.

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

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

La provision est dotée chaque année d'un montant correspondant à un pourcentage des loyers quittancés.

En l'absence de recettes locatives sur l'exercice, il n'a pas été procédé à la dotation de cette provision.

Valeur des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la Société, qui achète des immeubles existants.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EN EUROS)

● TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Terrains et constructions locatives

Néant

● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Terrains et constructions

Néant

● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements

Néant

● RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net 31/12/2013	Augmentation 2014	Compte à compte 2014	Dotation 2014	Montant net au 31/12/2014
Frais d'acquisition des immobilisations		11 112,41		(11 112,41)	
TOTAL		11 112,41		(11 112,41)	

● RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions

Néant

● AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Néant

● CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	16 259,00
TOTAL	16 259,00

Produits à recevoir

Néant

● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Néant

● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Néant

● PRODUITS EXCEPTIONNELS

Divers produits exceptionnels	0,93
TOTAL	0,93

● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions

Néant

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

Néant

Exercice de 14 mois 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 de 14 mois clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Multihabitation 8, 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 vénale 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 Crédit Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 22 novembre 2013. 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

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice de 14 mois 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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Convention conclue avec la société de gestion La Française Real Estate Managers :

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 :

● Un montant de 10% HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs encaissés et produits financiers nets) de la société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2014 s'élève à 2 078,25 € TTC.

● Une rémunération au titre de la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements, cette commission de souscription égale à 8,78 % hors taxes du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription, se répartissant comme suit :

- 5,00 % hors taxes au titre de la recherche des capitaux,
- 3,78 % hors taxes au titre de l'étude et de la recherche des investissements.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2014 s'élève à 2 211 854,00 TTC.

● Une 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.

Aucun montant relatif à la commission de cession et d'acquisition n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2014.

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