

Multimmobilier 1

Situation au 4^e trimestre 2012 - Validité 1^{er} trimestre 2013

SCPI d'entreprise à capital variable

Créée en 1987, Multimmobilier 1 possède un patrimoine immobilier constitué pour l'essentiel de bureaux situé à près de 75% à Paris et en région parisienne.

Commentaire de gestion

L'activité commerciale du 4^e trimestre s'est maintenue à un bon niveau avec 3 200 m² reloués alors que les libérations ont représenté 3 000 m². Au global, l'absorption nette légèrement positive permet de maintenir le taux d'occupation physique stable à 91.7%. Le taux d'occupation financier est également stable à 88.8%.

Le fait marquant du trimestre aura été le renouvellement du bail de la CPAM à Bordeaux sur la totalité des locaux de la rue Vital Mareille, soit 1 788 m².

Le stock de locaux vacants se limite au 31 décembre à environ 7 200 m², son plus bas niveau de l'année.

Un arbitrage a été effectué en novembre à Ramonville Saint-Agne (31), portant sur la totalité d'un bâtiment sis 3 rue Hermès dans le Parc technologique du Canal. En outre 3 quote-parts indivises détenues dans des immeubles à Metz, Paris - rue Championnet et Boulogne - rue du Jour Se Lève, ont été cédées à Multimmobilier 2 co-indivisaire sur les mêmes sites.

La SCPI débute l'exercice 2013 en situation de léger surinvestissement qui ne nécessite pas l'utilisation de la ligne de financement. Multimmobilier 1 poursuivra en 2013 ses actions sur son patrimoine au travers d'arbitrages et de travaux de rénovation.

Ainsi, les résultats trimestriels de Multimmobilier 1 sont attendus en progression sensible à compter du 2^e trimestre 2013. La distribution sera équivalente à 2012 et permettra à la SCPI de reconstituer ses réserves, avant d'augmenter à nouveau sa distribution.

En ce qui concerne le marché des parts, la société de gestion a mis en place un fonds de remboursement de 2 M€ début 2013 et qui sera proposé aux porteurs de parts en attente de retrait. De façon plus générale, la société de gestion proposera lors de l'assemblée générale de juin prochain certaines novations visant à permettre une fluidité accrue du marché des parts.

Chiffres clés

	01/01/2012	30/09/2012	31/12/2012
Capital social (€)	99 553 830	99 553 830	99 553 830
Capitalisation (€)	220 324 050	220 324 050	220 324 050
Nombre de parts	326 406	326 406	326 406
Nombre d'associés	3 410	3 412	3 410
Données financières	2T 2012	3T 2012	4T 2012
Taux d'occupation financier	85.8%	88.7%	88.8%
Loyers encaissés (€)	3 246 693	3 520 587	3 567 245
Revenu distribué / part (€)	8.16	8.16	8.16

Principales valeurs	exercice 2012	01/01/2013
Nominal (€)	305.00	305.00
Prime d'émission (€)	370.00	370.00
Prix de souscription (€)	675.00	675.00
Valeur de retrait (€)	621.00	621.00
Valeur de réalisation (€/part)	596.93	nd
Valeur ISF	559.00 *	545.00 *

* Valeur pratiquée par le fonds de remboursement

Variation du prix de part 2012 *	TRI 5 ans **	TRI 7 ans	TRI 10 ans
0%	2.33%	6.44%	7.71%

* La mesure de cette performance, nette de tous frais, confirme la nature immobilière de cet investissement dont les résultats s'apprécient sur le long terme.

** Sur le récent quinquennat l'impact des frais et de la crise a néanmoins permis un résultat positif supérieur à l'inflation

Au 31/12/2012

Capitalisation : 220 324 050 €
Prix de souscription : 675 €
Taux de distribution 2012 : 4,84 %

Caractéristiques

MULTIMMOBILIER 1

Forme juridique	SCPI à Capital Variable
Date de création	14/08/1987
Durée	50 ans
Capital maximum statutaire	274 500 000 €
N° Siren	342 084 209
Visa AMF	SCPI n° 05-12 du 08/03/2005
Société de Gestion	La Française REM
Agrément AMF n°	GP-07000038 du 26/06/2007

Délais de jouissance des parts

- **Souscription** : les parts souscrites au cours d'un mois donné portent jouissance, après un délai de deux mois, le 1^{er} jour du mois suivant.
- **Retrait** : la date de fin de jouissance des parts annulées est fixée à la fin du mois au cours duquel est effectuée l'opération de retrait.

Revenus distribués

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

Exercice 2012	32.64 €
Taux de distribution 2012	4.84%
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2012)	8.16 €
2 ^e trimestre (versé le 31/07/2012)	8.16 €
3 ^e trimestre (versé le 31/10/2012)	8.16 €
4 ^e trimestre (versé le 31/01/2013)	8.16 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	8.16 €
- après prélèvement libératoire	8.16 €
Projet d'acompte 1 ^{er} trimestre 2013	8.16 €

Marché des parts

Aucune transaction n'a été enregistrée ce trimestre et les premiers courriers offrant la possibilité d'un remboursement destinés aux associés dans l'attente d'un retrait ont été adressés en décembre.

C'est donc lors du 1^{er} trimestre de 2013 que s'effectueront les remboursements de parts aux titulaires acceptant les modalités décrites ci-contre. Le nombre de parts en attente de retrait au 31 décembre atteint 12 006 soit 3.6% du total des parts et la capitalisation de la SCPI est de **220 millions d'euros**.

Souscriptions compensant des retraits	0
Nouvelles souscriptions	0
Parts en attentes de retrait au 31/12/2012	12 006 *

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

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information disponibles sur internet :

www.lafrancaise-am.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 53 62 40 60) - Sources : données internes - La Française Real Estate Managers est une SAS au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 R.C.S. PARIS



Multimmobilier 1

Situation au 4^e trimestre 2012 - Validité 1^{er} trimestre 2013

Situation locative de la SCPI

Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
				vacante	relouée		
33	Bordeaux, 9001 rue Vital Mareille	BUR	100	Renouvel.	1 788	04/2012	274 370 €
44	St Herblain, L'Atalante 15 av. Marcelin	BUR	50		315	09/2012	33 011 €
59	Lille, 27 bis rue du Vieux Faubourg	BUR	50		101	12/2012	16 130 €
95	Argenteuil, Aristote 115 rue M. Carre	BUR	50		121	01/2013	13 276 €
75	Paris 19, 114 av. de Flandre	BUR	100	Maintien	174	01/2013	40 222 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
				SCPI	libérée	
77	Collégien, Le Collégien 3	BUR	100	948	948	Départ Microcertec au 31/12/2012
94	Créteil, Le Méga	ACT	100	1 238	1 238	Départ Dormas reporté du 31/12/2012 au 31/03/2013
69	Bron, ZAC du Chêne	BUR	100	528	528	Départ ATS Groupe au 31/01/2013
13	Marseille, Château Gombert	BUR	50	2 376	792	Départ Bull au 31/03/2013
92	Courbevoie, 16-40 rue H. Reignault	BUR	5	431	431	Congé TOTAL au 31/05/2013. Nouveau bail signé à compter de 06/2013

Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
				SCPI	vacante	
75	Paris 17, rue la Condamine	BUR	25	1 189	1 189	Démarrage de la restructuration labellisée BBC Rénovation pour une livraison début 2014. Commercialisation lancée.
92	Boulogne, quai Le Gallo, Ileo	BUR	8	1 406	803	322 m ² à louer (QP)
93	Saint-Denis, av du Psdt Wilson, Le Monjoie	BUR	35	1 425	1 425	Indivision avec BNPP RE. Processus de vente engagé.
93	La Plaine Saint Denis, ZAC Cornillon Sud	BUR	100	1 937	575	Commercialisation en cours. Travaux de rafraîchissement à l'étude
06	Cannes, Galerie du Gray d'Albion	COM	100	405	124	Commercialisation en cours.

Evolution du patrimoine

Investissements

Aucun investissement au cours du trimestre écoulé

Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
31	Ramonville, Sainte Agne, rue des Satellites	BUR	100	531	671 982 €	524 000 €
57	Metz, 2 rue Augustin Fresnel, WTC Tour A	BUR	50	590	764 500 €	379 500 €
75	Paris, 199 rue Championnet	BUR	34	785	3 842 680 €	3 687 980 €
92	Boulogne-Billancourt, 235 rue du Jour se Lève	BUR	25	268	1 623 250 €	1 622 750 €

Informations Conseil de surveillance

Ayant appris, lors de sa réunion du 19 décembre dernier, le décès brutal de Berthilde Chemin représentante de MMA, votre conseil de surveillance a tenu à lui rendre hommage pour sa participation à ses travaux et adresse ses condoléances à tout son entourage.

Il a été présenté les comptes prévisionnels de l'exercice 2013 : bien que ceux-ci fassent apparaître un résultat amélioré, le maintien du niveau de la distribution annuelle est prévu et donc celui de l'acompte trimestriel versé de 8.16 euros par part.

De même les expertises du patrimoine conduisent à une progression des valeurs de 2% et le prix de part demeure inchangé à 675 euros.

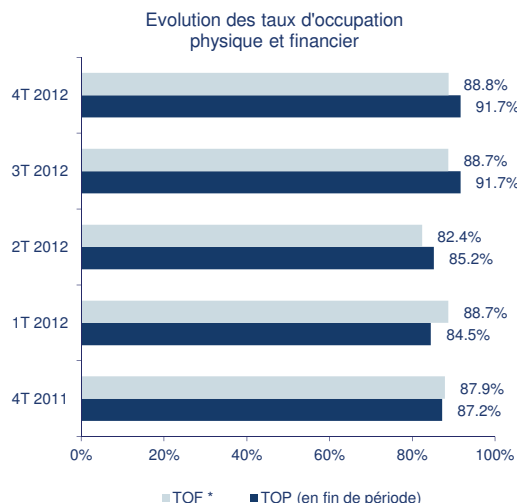
La cession de quote parts d'indivision d'immeubles décrite ci-dessus a permis la dotation attendue du fonds de remboursement destiné aux associés acceptant l'annulation de leur parts à hauteur de 2 millions d'euros. Cette faculté sera pratiquée sur la base de 545 euros par part, valeur fixée et approuvée par les membres ; ce montant vise à prémunir la communauté des associés non concernés pour lesquels la trésorerie de la SCPI assurant ce remboursement se voit donc rétribuée à 6% (32.64/545) contrepartie de ce à quoi renonce l'associé remboursé.



Données principales

	3T 2012	4T 2012
Superficie totale (m ²)	89 393	87 218
Surface vacante (m ²)	7 411	7 208
Nb d'immeubles	80	76

Taux d'occupation



* à compter du 1^{er} juillet 2012 le TOF est calculé selon les nouvelles normes de la profession (prise en compte des éventuelles mesures d'accompagnement)

Commentaire

Au cours du trimestre la SCPI a cédé 4 actifs vacants et/ou obsolètes pour un montant de 6.9 M€, dont la cession de la quote-part indivise de 3 actifs à la SCPI Multimmobilier 2.

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information disponibles sur internet :

www.lafrancaise-am.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 53 62 40 60) - Sources : données internes - La Française Real Estate Managers est une SAS au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 R.C.S. PARIS

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Acomptes : Nouvelles dispositions fiscales a/c du 1^{er} trimestre distribué le 30 avril 2013

Le versement intervient trimestriellement, semestriellement, ou annuellement selon la nature de la SCPI. Son montant inclut, outre les revenus fonciers, une faible quote-part de produits financiers provenant du placement bancaire de la trésorerie disponible de votre SCPI ; ces produits financiers sont soumis aux prélèvements sociaux de 15,5% directement retenus "à la source".

Par ailleurs étant soumis à l'impôt sur le revenu (IRPP), une retenue de 24 % est effectuée à titre d'acompte sur le paiement de l'impôt dû sur les revenus l'année en cours et payable l'année suivante; toutefois les contribuables dont le revenu imposable est inférieur à 25 000 euros pour un célibataire et 50 000 euros pour un couple peut être exonéré de ce paiement anticipé en avisant la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure ; (à titre dérogatoire pour 2013 avant le 31 mars prochain).

Délai de jouissance

L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition. Le délai correspondant peut varier selon les SCPI et leurs modes d'acquisition entre 1 et 3 mois.

Fiscalité des plus-value immobilières

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts.

Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujéti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.).

Le nouveau régime fiscale applicable a/c du 1^{er} février 2012 pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant :

Taux
34,5 % (19 % + 15,5 % prélèvements sociaux)
Abattements : 2 % de la 6^e à la 17^e année
4 % de la 18^e à la 24^e année
8 % de la 25^e à la 30^e année

Taux d'occupation

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage de la SCPI. Il peut être calculé :

Soit en fonction des loyers : le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers
- par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division :

- de la surface cumulée des locaux occupés
- par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Taux de distribution

Le taux de distribution correspond au rapport entre le dividende annuel versé qui est brut et le prix de souscription d'une part au 1^{er} janvier (frais compris).

Capitalisation

Son montant est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

Marché des parts

Il est rappelé que la réglementation relative au fonctionnement du marché des parts de SCPI distingue deux catégories de sociétés :

SCPI à capital variable

Pour les SCPI à capital variable (régime de la plupart des SCPI gérées par le Groupe La Française AM), les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la société de gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription HT) est perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé "retrait/souscription".

L'enregistrement des "bulletins de souscription" est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : l'original du récépissé, le test d'adéquation produit, le bulletin de souscription, un relevé d'identité bancaire, une copie de la CNI ou du passeport et le règlement du montant de la souscription par chèque libellé à l'ordre de la SCPI.

La prise en compte des "demandes de retrait" inclut impérativement les éléments suivants : l'identité du vendeur, le produit concerné, le nombre de parts ainsi que la valeur de retrait correspondante, indiquée dans la rubrique "marché des parts" en pages intérieures pour chacune des SCPI, la signature du ou des cotitulaires de parts.

La demande sera enregistrée à la date de réception chronologiquement **dès lors que l'ensemble des informations nécessaires aura été transmis.**

SCPI à capital fixe

Pour les SCPI à capital fixe (notamment Epargne Foncière et les SCPI d'habitation), le prix de vente et/ou d'achat, est établi au terme de chaque période de confrontation des ordres de vente et d'achat, recueillis sur le carnet d'ordres par la société de gestion.

Toutes ces informations figurent sur le site www.lafrancaise-am.com.

Cession directe entre associés

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la société de gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir le montant des droits d'enregistrement (5 %) et le forfait statutaire dû à la société de gestion pour frais de dossier (par bénéficiaire ou cessionnaires).

Conditions d'agrément :

Si le cessionnaire est déjà associé, la cession est libre. Si le cessionnaire n'est pas associé, l'agrément de la société de gestion est nécessaire. Il n'entre pas, sauf circonstances exceptionnelles, dans les intentions de la société de gestion de faire jouer la clause d'agrément.

Nantissement des parts de SCPI

Les associés ayant financé l'acquisition de leurs parts à crédit ont généralement consenti leur nantissement, à titre de garantie, au bénéfice de l'établissement bancaire prêteur.

Au terme de la durée de l'emprunt, et/ou après son remboursement, l'associé doit solliciter sa banque afin que celle-ci lui délivre la "mainlevée du nantissement". Ce document est à communiquer à la société de gestion afin de procéder aux modifications administratives correspondantes.

Communication Associés

Rappel

La loi "Informatique et Liberté" du 6 janvier 1978 précise le caractère confidentiel des informations et données concernant chaque associé. Ceux-ci disposent d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui les concernent.

Les informations nominatives recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour la nécessité de la gestion ou pour satisfaire les obligations légales et réglementaires

Risques SCPI

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La SCPI comporte un risque de perte en capital.

L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts de SCPI. L'associé supporte également un risque de perte en capital. L'associé supporte également un risque de remboursement de la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.

Gestion des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française AM a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française AM se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.