

# Multimmobilier 1

Situation au 2<sup>e</sup> trimestre 2014 - Validité 3<sup>e</sup> trimestre 2014

## 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

Au cours du deuxième trimestre, le volume des surfaces relouées ou renégociées a franchi son niveau moyen à 1 262 m<sup>2</sup> tandis que les libérations se sont limitées à 928 m<sup>2</sup>. Les arbitrages ont également permis de résorber 2 940 m<sup>2</sup> de locaux vacants. Au global, l'absorption nette positive favorise nettement les taux d'occupation physique et financier (cf. ci-contre).

L'activité locative du trimestre aura été dominée par la relocation de l'immeuble "le Méga" à Créteil et la consolidation du locataire "Logement Français" dans l'immeuble "Axe Défense" à Courbevoie sur 1 558 m<sup>2</sup> (quote-part de 20%).

Au 30 juin, le stock de locaux vacants revient ainsi à 12 582 m<sup>2</sup>.

Le fait marquant du trimestre aura été la cession de deux actifs dont la vacance pesait lourdement sur les performances de la SCPI : "le Montjoie" à Saint-Denis (quote-part de 35 %) et l'immeuble situé 23 rue Château Landon à Paris 10<sup>ème</sup>.

### Chiffres clés

	31/12/2013	31/03/2014	30/06/2014
Capital social (€)	97 369 725	96 764 910	96 717 940
Capitalisation (€)	215 490 375	214 151 850	214 047 900
Nombre de parts	319 245	317 262	317 108
Nombre d'associés	3 314	3 277	3 279
<b>Données financières</b>	4T 2013	1T 2014	2T 2014
Taux d'occupation financier	83,7%	81,9%	84,4%
Loyers encaissés (€)	2 808 814	4 320 635	2 983 150
Revenu distribué / part (€)	8,16	7,59	7,59
<b>Principales valeurs</b>	01/01/2013	01/01/2014	
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 (€)	598,14	596,80	
Valeur ISF (€)	545,00 *	545,00 *	

\* Valeur pratiquée par le fonds de remboursement

Au 31/12/2013

Variation du prix de part 2013 *	TRI 5 ans **	TRI 7 ans	TRI 10 ans
0%	3,54%	4,85%	7,55%

\* 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 30/06/2014

Capitalisation : ..... 214 047 900 €  
Prix de souscription : ..... 675 €  
Taux de distribution sur valeur de marché 2013 : .. 4,84 %

### Caractéristiques

## MULTIMMOBILIER 1

Forme juridique	SCPI à Capital Variable
Date de création	17/08/1987
Durée	50 ans
Capital maximum statutaire	274 500 000 €
N° Siren	342 084 209
Visa AMF	SCPI n° 13-25 du 20/09/2013
Société de Gestion	La Française REM
Agrément AMF n°	GP-07000038 du 26/06/2007

#### Délais de jouissance des parts

- **Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le premier jour du troisième mois qui suit le mois de souscription.
- **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 2013	32,64 €
dont distribution de réserves	-
Taux de distribution sur valeur de marché 2013	4,84%
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2014)	7,59 €
2 <sup>ème</sup> trimestre (versé le 31/07/2014)	7,59 €
- dont produits financiers	0,00 €
- après prélèvements sociaux	7,59 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	7,59 €

### Marché des parts

Au cours de ce trimestre, le marché des parts a enregistré le remboursement des parts d'associés sollicitant le fonds de remboursement. Celui-ci avait été mis en place au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 pour permettre aux associés qui l'acceptent le remboursement de leurs parts sur la base de 545 euros. Les 154 parts encore disponibles ont été traitées, soldant ainsi l'enveloppe dont le fonds avait été doté. Afin de prolonger cette offre aux associés, aux mêmes conditions, il a été décidé de doter à nouveau le fonds de remboursement à hauteur de 1 million d'euros complémentaire.

Souscriptions compensant des retraits	0
Nouvelles souscriptions	0
Parts annulées et remboursées	154
Parts en attentes de retrait au 30/06/2014*	9 637

\* 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-group.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 2<sup>e</sup> trimestre 2014 - Validité 3<sup>e</sup> trimestre 2014

## Situation locative de la SCPI

### Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> ) vacante	Surface (m <sup>2</sup> ) relouée	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
92	Axe Défense 49/51 rue Louis Blanc Courbevoie Le Méga	BUR	20%	Extension de 278 m <sup>2</sup> portant la surface à :	1 558	07/2014	565 771 €
94	42 rue E. Dupuis Créteil	ACT	100%	1 238	1 238	09/2014	177 145 €
59	27 bis rue du Vieux Faubourg Lille	BUR	50%	Renouvellement	348	01/2013	72 833 €

### Données principales

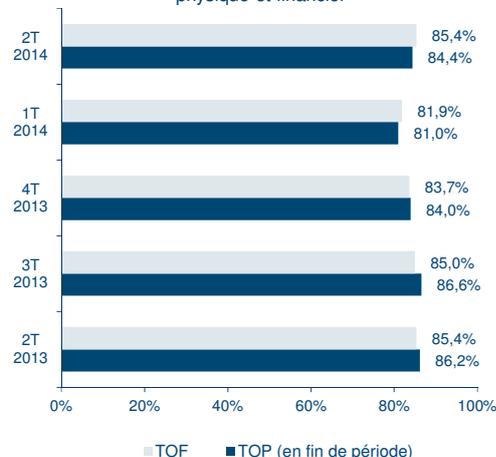
	1T 2014	2T 2014
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	83 352	80 412
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	15 856	12 582
Nb d'immeubles	73	71

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> ) SCPI	Surface (m <sup>2</sup> ) libérée	Commentaires
78	Le Toronto 1 rue des Merlettes Le Pecq	BUR	100%	2 902	508	Congé Monadia au 14/12/2014.
54	Le Brabois Bât M5 10 av. de la Forêt de la Reine Vandœuvre	BUR	100%	550	550	Congé Canon Alsace Lorraine au 30/09/2014.
92	37 rue Adam Ledoux Courbevoie	BUR	50%	965	145	Congé Conserveries des 5 Océans au 18/11/2014.

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



### Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> ) SCPI	Surface (m <sup>2</sup> ) vacante	Commentaires
92	Le Kubik 9 allée des Barbanniers Gennevilliers	BUR	40%	1 560	1 560	Locaux libérés le 15/02/2014, commercialisation en cours.
94	Le Méga 42 rue E. Dupuis Créteil	ACT	100%	1 238	1 238	Entièrement reloué à compter de 09/2014.
75	46 rue de l'Echiquier 47 rue d'Enghien Paris 10e	BUR	15%	360	274	Indivision avec Groupe BNP Paribas, étude en cours sur scénarios de rénovation.
93	ZAC Comillon Sud 19 rue des Bretons La-Plaine-Saint-Denis	BUR	100%	1 937	1 434	Vendu le 03/07/2014.

## Evolution du patrimoine

### Investissements

Aucun investissement au cours du trimestre écoulé.

### Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m <sup>2</sup> )	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD	Commentaire
75	Paris, 23 rue Château Landon	BUR	100	1 514	8 000 000 €	7 350 000 €	Immeuble de bureaux vacant en totalité nécessitant une restructuration lourde dans un secteur non tertiaire.
93	Saint-Denis, "Le Montjoie" 194 av. du Président Wilson	BUR	35	1 425	1 400 000 €	2 879 920 €	Immeuble de bureaux vacant et obsolète.

### Information Assemblée générale

Sur première convocation pour l'AGO avec un quorum d'environ 49 % et deuxième convocation pour l'AGE avec un quorum d'environ 49 %, toutes les résolutions ont été adoptées avec plus de 97 % des voix présentes et représentées. Au cours de la réunion, les échanges ont porté sur les projets d'investissement en Allemagne et ses atouts économiques et fiscaux ainsi que sur le marché des parts. A ce sujet, comme indiqué dans la rubrique concernée, le fonds de remboursement a été doté de 1 million d'euros complémentaire pour permettre de répondre favorablement à l'attente des associés souhaitant se retirer.

Les membres de votre Conseil de surveillance désignés pour un mandat de 3 ans sont : O. Blicq, G. Collas, B. de Geloës, E. de Villenaut, Ph. Deschamps, G. Lacaze, D. Pontabry, G. Poussier, D. Vanhoutte, MMA Vie, ACMN Vie, SCI Anthire.



**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-group.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

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 financiers 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 an avisant la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le **30 novembre 2014** pour l'exercice 2015).

## 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<sup>er</sup> septembre 2013 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)

Taux d'abattement par année de détention		
Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 ans	0 %	0 %
de la 6 <sup>e</sup> à la 21 <sup>e</sup> année	6 %	1,65 %
22 <sup>e</sup> année	4 %	1,60 %
de la 23 <sup>e</sup> à la 30 <sup>e</sup> année	-	9 %

## 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 sur valeur de marché

Le taux de distribution de valeur de marché correspond au dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année n.

## 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), 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, 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-group.com](http://www.lafrancaise-group.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 et supporter 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 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 se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.