

Multimmobilier 1

Situation au 3^e trimestre 2013 - Validité 4^e 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 3^e trimestre est équilibrée avec 2 865 m² de surfaces relouées ou renégociées contre 2 620 m² de surfaces libérées. Au global, l'absorption est positive et permet une légère progression du taux d'occupation physique à 86.6%. Le taux d'occupation financier ressort quant à lui à 85%.

Le phénomène de renégociation des baux s'intensifie depuis plusieurs trimestres. Pour Multimmobilier 1, il se traduit par le maintien du locataire BULL dans un immeuble à Marseille sur 590 m².

Le stock de locaux vacants au 30 septembre est en légère baisse à 11 156 m². L'immeuble situé à Paris rue La Condamine, en cours de restructuration, représente toujours une part significative de la vacance. La livraison de cet actif interviendra en avril 2014, tout comme l'arrivée du locataire dont le bail vient d'être signé.

Durant ce trimestre, Multimmobilier 1 s'est positionné sur un actif de bureaux en indivision situé à Saint Ouen. Il s'agit d'un actif livré fin 2008 et intégralement loué à Alstom Transports avec une durée de 7 ans fermes restant à courir.

Par ailleurs, et comme indiqué dans les commentaires relatifs aux Conseils de surveillance, votre société de gestion a mis en place un nouveau fonds de remboursement de 3 millions d'euros à compter du mois d'octobre 2013.

A noter enfin que le niveau de distribution actuelle de votre SCPI est en adéquation avec ses résultats.

Chiffres clés

	01/01/2013	30/06/2013	30/09/2013
Capital social (€)	99 553 830	98 434 785	98 434 785
Capitalisation (€)	220 324 050	217 847 475	217 847 475
Nombre de parts	326 406	322 737	322 737
Nombre d'associés	3 410	3 369	3 381
Données financières	1T 2013	2T 2013	3T 2013
Taux d'occupation financier	87.8%	85.4%	85.0%
Loyers encaissés (€)	3 150 425	3 477 509	3 778 210
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 (€)	596.93	598.14
Valeur ISF (€)	559.00 *	545.00 *

* Valeur pratiquée par le fonds de remboursement

Au 31/12/2012

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 30/09/2013

Capitalisation : 217 847 475 €
Prix de souscription : 675 €
Taux de distribution sur valeur de marché 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° 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 2012	32.64 €
dont distribution de réserves	0.09%
Taux de distribution sur valeur de marché 2012	4.84%
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2013)	8.16 €
2 ^e trimestre (versé le 31/07/2013)	8.16 €
3 ^e trimestre (versé le 31/10/2013)	8.16 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	8.16 €
- après prélèvement libératoire	8.16 €

Marché des parts

Faute de collecte, le nombre de parts en attente augmente mécaniquement et ce sont donc 11 474 parts (3.55% du total des parts) représentant un volume de 7.8 millions d'euros détenus par 168 associés qui restent en attente de retrait. Ce sujet a été abordé lors du dernier Conseil de surveillance, cf. ci-contre.

Souscriptions compensant des retraits	0
Nouvelles souscriptions	0
Parts annulées et remboursées	0
Parts en attentes de retrait au 30/09/2013	11 474

* 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 3^e trimestre 2013 - Validité 4^e 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		
75	Paris 17 ^e , 73/75 rue La Condamine	BUR	25%	1 189	1 189	04/2014	489 470 €
92	Nanterre, Le Carillon, 87 rue des Trois Fontanot	BUR	5%	Reloc.	203	10/2013	71 290 €
54	Vandoeuvre, Le Brabois M5, 10 av. de la Forêt de la Reine	BUR	100%	Maintien	550	10/2013	55 000 €
44	Nantes, Technoparc de l'Aubinière, 2 impasse des Tourmalines	BUR	100%	Renouvel.	749	09/2012	110 768 €
13	Marseille, Château Gombert, rue F. Joliot Curie	BUR	50%	Maintien	590	08/2013	73 766 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Commentaires
				SCPI	libérée	
93	La Plaine Saint Denis, ZAC Cornillon Sud	BUR	100%	1 937	859	Congé de VPS France pour le 28/02/2014. Travaux de rénovation à prévoir.

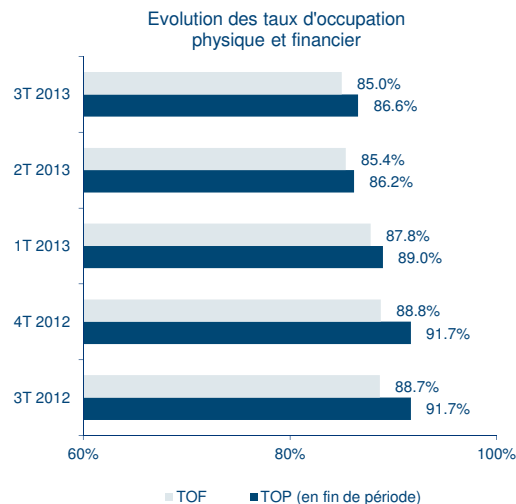
Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Commentaires
				SCPI	vacante	
75	Paris 10 ^e , 23 rue Château Landon	BUR	100%	1 514	1 514	Etude techniques en cours afin d'optimiser sa rénovation pour relocation.
75	Paris 17 ^e , 73/75 rue La Condamine	BUR	25%	1 189	1 189	Restructuration labellisée BBC en cours. Livraison fin 2013. Bail ferme signé avec DDG pour 04/2014 (9 ans fermes).
93	La Plaine Saint-Denis, Le Monjoie, av du Pdt Wilson	BUR	35%	1 425	1 425	Indivision avec BNPP RE. Processus de vente engagé.
94	Créteil, Le Méga, 42 rue E. Dupuis	ACT	100%	1 238	1 238	Rénovation achevée. Locaux en cours de commercialisation.
93	La Plaine Saint Denis, ZAC Cornillon Sud	BUR	100%	1 937	575	Locaux rénovés. Commercialisation en cours.

Données principales

	2T 2013	3T 2013
Superficie totale (m ²)	82 556	83 352
Surface vacante (m ²)	11 401	11 156
Nb d'immeubles	72	73

Taux d'occupation



Evolution du patrimoine

Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
93	Saint Ouen, Le Kappa, ZAC des Docks	BUR	5%	796	4 457 043 €	6.00%

Arbitrages

Aucun arbitrage au cours du trimestre écoulé

Conseil de surveillance

La réunion de votre conseil le 24 septembre dernier a permis de faire le point sur les immeubles récemment acquis et/ou en cours de restructuration. La présentation des comptes au 30 juin et ceux prévisionnels actualisés pour l'exercice confirme l'amélioration du résultat sur celui de 2012 et la conformité du niveau des acomptes trimestriels distribués. Par ailleurs, l'absence de nouvelles souscriptions engendre l'attente durable des retraits souhaités par certains associés ; aussi a-t-il été convenu de doter à nouveau à hauteur de 3 millions d'euros le fonds de remboursement et d'en faire usage aux mêmes conditions antérieures (soit 545 euros par part : pour l'associé sortant, renoncer à un revenu de 32.64 euros par part soit 5.98% correspond, pour la SCPI, à un investissement à ce même taux, net de toute charge, favorable aux associés demeurant porteurs de parts). Les associés pouvant être concernés par son utilisation seront directement et personnellement informés par la société de gestion.

Commentaire

Situé au coeur des Docks de Saint-Ouen, le Kappa bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun tout autant que d'un accès aisé par la route du fait de la proximité du périphérique, Porte de Saint-Ouen. Il est inscrit dans un environnement mixte tertiaire en cours de requalification.

Le Kappa développe 15 800 m² utiles et 334 emplacements de parking en sous-sol. Livré en décembre 2008 par Nexity, l'actif est toujours en garantie décennale. Il est intégralement loué à Alstom Transports avec une durée de 7 ans fermes restant à courir. L'actif est certifié HQE Exploitation / RT2005 et offre de très bonnes prestations techniques.



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 en avisant la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le **30 novembre 2013** pour l'exercice en cours).

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} 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 ^e à la 21 ^e année	6 %	1,65 %
22 ^e année	4 %	1,60 %
de la 23 ^e à la 30 ^e 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.

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.