

Multimmobilier 1

Situation au 3^e trimestre 2014 - Validité 4^e 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 3^{ème} trimestre, le volume des surfaces relouées ou renégociées progresse encore à 2 504 m² alors que les surfaces libérées se sont limitées à 274 m², compte tenu de l'arbitrage de 1 434 m² de locaux vacants. Au global, l'absorption nette positive porte le stock de surfaces vacantes au 30 septembre à 10 352 m², et le taux d'occupation physique à 86,8% à fin septembre (+2,4 points). Le taux d'occupation financier s'établit à 84,5% (- 0,9 point).

L'activité locative du trimestre aura été dominée par la renégociation du bail venant à échéance de Vinci Construction à Nanterre dans l'immeuble Vectorial, qui permet de conserver son occupant sur 1 086 m² à compter du 26 février 2015, moyennant un loyer ajusté au marché et la restitution de 255 m².

L'unique arbitrage réalisé ce trimestre a porté sur un immeuble de bureaux à Saint-Denis (93), construit il y a une trentaine d'années et vacant à 75 %. Au surplus, la SCPI a cédé au promoteur Adim la quote-part de foncier (10 %) pour la réalisation de l'extension de l'immeuble "Le Vermont" à Nanterre.

Chiffres clés

	31/12/2013	30/06/2014	30/09/2014
Capital social (€)	97 369 725	96 717 940	96 306 495
Capitalisation (€)	215 490 375	214 047 900	213 137 325
Nombre de parts	319 245	317 108	315 759
Nombre d'associés	3 314	3 279	3 247
Données financières	1T 2014	2T 2014	3T 2014
Taux d'occupation financier	81,9%	84,4%	84,5%
Loyers encaissés (€)	4 320 635	2 983 150	3 356 915
Revenu distribué / part (€)	7,59	7,59	7,59

Principales valeurs	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 30/09/2014

Capitalisation : 213 137 325 €
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° 14-24 du 08/08/2014
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 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2014)	7,59 €
2 ^{ème} trimestre (versé le 31/07/2014)	7,59 €
3 ^{ème} trimestre (versé le 31/10/2014)	7,59 €
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	7,59 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	7,59 €

Marché des parts

Au cours de ce trimestre, sans nouvelles souscriptions assurant la contrepartie aux retraits, le marché des parts a enregistré le remboursement des parts d'associés sollicitant le fonds de remboursement. Après une nouvelle dotation d'un million d'euros, celui-ci a permis aux associés qui l'acceptent le remboursement de leurs parts sur la base de 545 euros. 1 349 parts ont ainsi été traitées et 486 parts sont encore disponibles pour solder le montant dont le fonds a été doté. De nouvelles dispositions seront arrêtées en décembre (cf. rubrique conseil de surveillance).

Au 30 septembre, les parts en attente de retrait représente 3,16 % du total des parts détenues par 121 associés.

Souscriptions compensant des retraits	0
Nouvelles souscriptions	0
Parts annulées et remboursées	1 349
Parts en attentes de retrait au 30/09/2014*	9 976

* 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 2014 - Validité 4^e trimestre 2014

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		
92	Ilede 27/33 Quai A. Le Gallo Boulogne	BUR	8%	97	97	11/2014	38 559 €
14	Parc de la Folie Couvrechef 24 rue Bailey Caen	BUR	100%	60	60	07/2014	5 713 €
76	Technoparc des Bocquets 15 allée Robert Lemasson Bois Guillaume	BUR	100%	Renégociation	428	11/2014	43 800 €
51	Pole techno H. Farman - B18 11 rue Clément Ader Reims	BUR	100%	Renonciation à congé	87	11/2014	8 549 €
92	Le Vectorial 45/61 av Jules Quentin Nanterre	BUR	5%	Renégociation / Renouvellement	1 341 1 086	01/2014 02/2015	306 400 € 209 638 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Commentaires
				SCPI	libérée	
92	Le Vectorial 45/61 av Jules Quentin Nanterre	BUR	5%	1 341	1 341	Renégociation signée pour maintien en place sur bâtis V1 et V2 et libération du bât V3 au 26/02/2015
92	45 av. du Roule Neuilly-sur-Seine	BUR	100%	646	646	Congé de Page Personnel pour le 31/12/2014. Processus d'arbitrage validé.
45	La Source 8 av. Claude Guillemin Orléans	BUR	100%	651	651	Congé de Extelia / Docopast au 31/12/2014. Arbitrage envisagé.

Principales surfaces vacantes

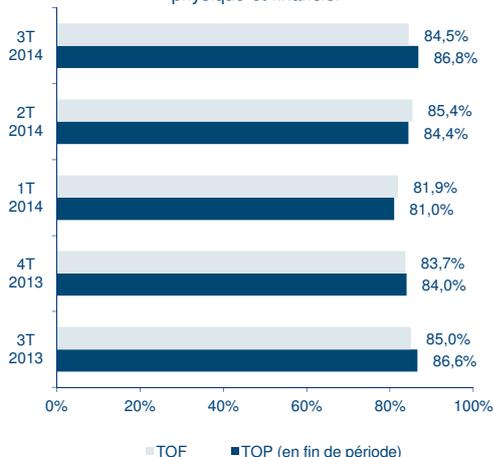
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Commentaires
				SCPI	vacante	
92	Le Kubik 9 allée des Barbannières Gennevilliers	BUR	40%	1 560	1 560	Locaux libérés le 15/02/2014. Commercialisation en cours, pas de contact.
75	Héron Building 12e étage Paris 14e	BUR	50%	670	595	Travaux de rénovation en cours.
75	47 rue d'Enghien Paris 10e	BUR	15%	360	320	Indivision avec SCPI gérée par BNP. Concertation commune sur stratégie à mener. Etude réalisée sur plusieurs scénarios de rénovation.
91	ZAC de la Marinière Bondoufle	BUR	100%	1 770	1 330	Processus d'arbitrage à la découpe validé.

Données principales

	2T 2014	3T 2014
Superficie totale (m ²)	80 412	78 475
Surface vacante (m ²)	12 582	10 352
Nb d'immeubles	71	70

Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



Evolution du patrimoine

Investissement

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
92	Nanterre, Le Vermont, rue des 3 Fontanot	BUR	10%	369	2 292 040 €	5,68%

Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD	Commentaire
93	Saint-Denis, Cornillon Sud 19 rue des Bretons	ACT / BUR	100	1 937	3 000 000 €	2 900 000 €	Actif ancien et vacant à 75%.
92	Nanterre, Le Vermont, 119-125 rue des Trois Fontanot	TERRAIN	10	NS	135 076 €	NS	Projet d'extension bureaux en VEFA avec ADIM

Informations Conseil de surveillance

Votre Conseil s'est réuni le 22 septembre dernier. Ses membres ont renouvelé dans leur fonction respective de Président et Secrétaire D. Vanhoutte et E. de Villenaut. Un point a été fait sur les arbitrages réalisés, l'opération de Nanterre et la vacance importante du site de Gennevilliers (1,9 point de taux d'occupation, cf. rubriques ci-contre). L'actualisation des comptes prévisionnels de l'année 2014 montre une amélioration de 3 % du résultat de la SCPI : le maintien du niveau actuel de distribution devrait donc permettre une évolution favorable du report à nouveau en fin d'exercice. Quant au marché des parts, l'absence de nouvelles souscriptions n'assurant pas les retraits, il a été convenu qu'après avoir soldé la dotation actuelle du fonds de remboursement, une nouvelle dotation pourrait être mise en place en fin d'année. La fixation de la valeur de remboursement sera déterminée à l'occasion de la réunion du Conseil le 17 décembre prochain.

Commentaire investissement

En plein quartier tertiaire de Nanterre Préfecture, "Le Vermont" bénéficie d'une bonne desserte via le RER A ou le boulevard circulaire. Cette opération de valorisation consiste à créer une extension au bâtiment acquis par La Française REM en 2006 et restructuré en 2013, dans l'optique de valoriser le foncier disponible. Cet actif, dont la livraison est prévue pour le premier trimestre 2016, bénéficie de la RT 2012 et sera labellisé HQE.

RT : réglementation thermique
HQE : qualité environnementale



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 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 régime fiscal 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 %
de la 22 ^e à la 29 ^e année	4 %	1,60 %
de la 30 ^e à la 39 ^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 corres-

pond 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 en principe 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 IBAN, 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 du dernier document permettant de valider la demande de retrait. Les demandes inscrites sur le registre seront traitées par ordre chronologique.

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 cessionnaire).

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 la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information, 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.

Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

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.