

# Multimmobilier 1

Situation au 3<sup>e</sup> trimestre 2011 - Validité 4<sup>e</sup> trimestre 2011

## SCPI de rendement 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'événement locatif marquant du troisième trimestre a été la finalisation de la négociation pour le renouvellement du bail Multiburo à Nantes. C'est ainsi 1 305 m<sup>2</sup> qui sont donc sécurisés pour un loyer annuel de 220 000 euros.

L'activité locative a également été soutenue sur le segment des petites surfaces avec 5 transactions réalisées pour 700 m<sup>2</sup>.

L'évolution du taux d'occupation physique est donc encore orientée à la hausse ce trimestre et atteint 87.2%.

Enfin, il est à signaler que malgré une conjoncture économique difficile, le recouvrement des loyers ne connaît pas de perturbation.

### Chiffres clés

	01/01/2011	30/06/2011	30/09/2011
Capital social (€)	101 190 460	100 088 495	99 738 660
Capitalisation (€)	223 946 100	221 507 325	220 733 100
Nombre de parts	331 772	328 159	327 012
Nombre d'associés	3 479	3 423	3 410

Données financières	1T 2011	2T 2011	3T 2011
Taux d'occupation financier	84.6%	86.6%	87.2%
Loyers encaissés (€)	3 956 036	3 217 105	3 850 667
Revenu distribué / part (€)	8.16	8.16	8.16

Principales valeurs	exercice 2010	exercice 2011
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)	591.24	595.11
Valeur ISF	621.00	621.00

## Au 30/09/2011

Capitalisation : ..... 220 733 100 €  
Prix de souscription : ..... 675 €  
Rendement prévisionnel 2011 : ..... 4,8 %

### 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<sup>er</sup> 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 2010	33.72 €
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 29/04/2011)	8.16 €
2 <sup>ème</sup> trimestre (versé le 29/07/2011)	8.16 €
3 <sup>ème</sup> trimestre (versé le 28/10/2011)	8.16 €
- dont produits financiers	0.03 €
- après retenue à la source	8.16 €
- après prélèvement libératoire	8.15 €
Projet d'acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre 2011	8.16 €
Rendement 2010	5.00%
Prévisionnel 2011	4.8%

### Marché des parts

Au cours du trimestre, 1 147 parts ont été annulées après avoir été remboursées aux associés ayant donné suite au remboursement proposé. Le nombre de parts en attente de retrait a donc diminué pour ne plus représenter que 4.6 millions d'euros répartis entre 65 associés.

Ceux-ci préfèrent parfois conserver leurs parts dont la rentabilité stabilisée leur évite une trop forte dépréciation patrimoniale.

Souscriptions compensant des retraits	138
Nouvelles souscriptions	0
Parts en attentes de retrait au 30/09/2011	6 822

\* 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 ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 44 56 10 00) - 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<sup>e</sup> trimestre 2011 - Validité 4<sup>e</sup> trimestre 2011

## Situation locative de la SCPI

### Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
				vacante	relouée		
92	Boulogne, rue du Château	BUR	100	239	239	01/07/2011	75 333 €
94	Créteil, parc d'activités Sud	MIXTE	100	206	206	01/08/2011	28 220 €
44	Nantes, avenue Carnot	BUR	100	Renouv.	1 305	01/01/2011	218 870 €

### Libérations significatives

Aucune libération au cours du trimestre écoulé

### Principales surfaces vacantes

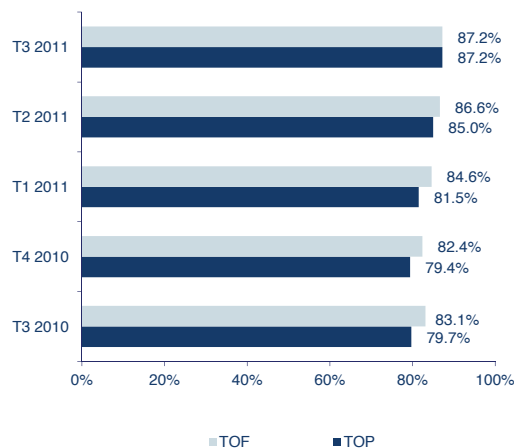
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Mesures d'accompagnement Commentaires
				SCPI	vacante	
75	Paris 19, rue de Flandres	BUR	100	1 731	213	
75	Paris 17, rue de la Condamine	BUR	25	1 189	1 189	Restructuration Livraison 2S 2012
92	Boulogne, Iléo	BUR	8	1 451	1 451	Commercialisation locative active tant en totalité qu'à la division. Contacts
92	Gennevilliers, Kubik	BUR	40	1 560	1 560	Rénovation en cours Livraison 03/2012
93	Saint Denis, Le Montjoie	BUR	35	1 425	1 425	Arbitrage
13	Marseille, Château Gombert	BUR	50	2376	1069	Bail signé avec Pole Emploi sur 1 605 m <sup>2</sup> (50 % CMP1) effet 11/2011

### Données principales

	2T 2011	3T 2011
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	90 030	87 998
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	13 485	11 295
Nb d'immeubles	81	80

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



## Evolution du patrimoine

### Investissements

Aucune acquisition n'a été réalisée 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
37	Tours, Parc Tours Nord, 2 allée du Commandant Mouchotte	BUR	100	766	748 800 €	671 000 €

### Informations Conseil de surveillance

Votre Conseil de surveillance a été réuni le 19 septembre dernier et a pris connaissance de l'actualisation des budgets de l'exercice 2011; ceux-ci conformes aux anticipations précédentes permettent le maintien des niveaux de distributions de revenus trimestriels. L'étude des mouvements locatifs et la relocation des locaux du Pecq (78) permettent l'amélioration du taux d'occupation financier attendue en fin d'année.

L'usage du fonds de remboursement a abouti au remboursement cumulé de 4 760 parts dont 1 147 au 2<sup>ème</sup> trimestre. Le montant de la dotation du fonds encore disponible représente près de 400 000 euros.

Par ailleurs, les parlementaires ayant finalement maintenu le calendrier initial pour la décision des associés relative à la transformation possible de la SCPI en OPCl implique la convocation d'une AGE sur ce thème dès le 1<sup>er</sup> trimestre de l'an prochain; voulant rester neutre, la société de gestion ne recueillera pas de pouvoirs en blanc et seuls les mandats impératifs ou votes par correspondances seront donc pris en compte. Toutes les modalités pratiques de cette future AGE ainsi que les rapports y afférents vous seront adressés en temps utile postérieurement à la prochaine réunion de votre conseil de surveillance qui aura à se prononcer au mois de décembre.

### Commentaire

Ce trimestre Multimmobilier 1 a arbitré un actif pour un montant de 748 800 euros HD net vendeur. Cet actif est situé au nord de Tours dans un secteur concurrencé par des immeubles neufs de standing (clim/RIE...) à des loyers très attractifs. Turn over important. Surfaces vacantes récurrentes et délais de relocation importants.



**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 ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 44 56 10 00) - 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

Le versement intervient trimestriellement, semestriellement, ou annuellement selon la nature des 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, portés à 13,5 % au 1<sup>er</sup> octobre 2011, lesquels sont directement prélevés à la source, et auxquels s'ajoute, sur option de l'associé, le prélèvement forfaitaire libératoire, porté à 19 % depuis 1<sup>er</sup> janvier 2011, soit au total 32,5 %.

Les associés qui souhaiteraient opter pour ce prélèvement ou annuler cette option peuvent dès maintenant en informer la société de gestion ; cette modification sera prise en compte pour le prochain versement.

## 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-values 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.).

## 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) mesure le rapport entre les loyers effectivement facturés et le total des loyers facturables au cours de la période.
- soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) représente à un instant "T" (ici chaque fin de trimestre) le rapport entre les surfaces louées par rapport à la superficie totale du patrimoine.

## Rendement

Le rendement correspond au rapport entre le dividende annuel versé qui est net de toutes charges et le prix de souscription d'une part au 1<sup>er</sup> janvier (frais compris).

Le **rendement prévisionnel** correspond au rapport entre le dividende prévisionnel (résultant de l'établissement en fin d'année n du budget de compte d'exploitation de l'année n+1 calculé à partir de données connues pour l'exercice n+1 et complété par les estimations des postes

de recettes et de dépenses) qui sera versé au cours de l'année et le prix de souscription de la part au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée.

## 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](http://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.

Sans l'accord express de l'associé, les sociétés du Groupe La Française AM s'interdisent toute transmission d'éléments pouvant porter atteinte au respect de sa vie privée, notamment en divulguant ses nom et adresse sans son consentement préalable.

## Risques SCPI

Le risque en capital : la valorisation des actifs immobiliers détenus est soumise à l'évolution des marchés immobiliers. Ceux-ci connaissent des variations cycliques liées à la conjoncture économique générale. Les SCPI ne peuvent donc offrir aucune garantie en capital.

Le risque lié à la liquidité : les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir le rachat de part.

## 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.