

# Multimmobilier 1

Situation au 4<sup>e</sup> trimestre 2011 - Validité 1<sup>er</sup> trimestre 2012

## 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

Multimmobilier 1 clôture son exercice 2011 avec une distribution de revenus de 32.64 €/par part.

Les difficultés rencontrées au cours des exercices précédents tendent à disparaître avec un bilan commercial 2011 nettement positif de 6 900 m<sup>2</sup>. Les actions commerciales engagées précédemment ont donc permis de relouer plus de 9 200 m<sup>2</sup> tandis que 2 350 m<sup>2</sup> se libéraient au cours de l'année écoulée. Le taux d'occupation physique est remonté à 87.5%. Cette amorce devra être confirmée en 2012 en ciblant notamment les surfaces vacantes de Nantes Atalante (806 m<sup>2</sup>) et de Gennevilliers le Kubik (1 560 m<sup>2</sup>).

La vacance du patrimoine a aussi été traitée en 2011 à travers une politique d'arbitrage active, ainsi sur les 6 807 m<sup>2</sup> qui ont été vendus pour une valeur de 4.6 M€, 82% des surfaces étaient vacantes.

Au plan des investissements la priorité a été donnée au commerce avec la sélection d'un supermarché du portefeuille Carrefour pour 3 M€ et un rendement net de 6.5 %.

Au plan locatif, la poursuite des commercialisations de Iléo à Boulogne (1 083 m<sup>2</sup>), de Croissy Beaubourg (511 m<sup>2</sup>) et Château Gombert à Marseille (1 069 m<sup>2</sup>) devrait inscrire les résultats de la SCPI dans un redressement durable en dépit du portage de deux immeubles vacants pour cause de restructuration tels La Condamine (1 189 m<sup>2</sup>) et Saint-Denis Montjoie (1 425 m<sup>2</sup>).

En complément de la mise en place d'un fonds de remboursement, la SCPI a procédé à une acquisition au cours du mois de décembre dernier. Ainsi, Multimmobilier 1 débute l'exercice 2012 en situation de surinvestissement et profitera donc au maximum du rendement immobilier plutôt que d'une rémunération de la trésorerie.

Enfin, s'il est prévu une distribution équivalente à 2011, les résultats trimestriels de Multimmobilier 1 sont attendus en progression au fil des prochains trimestres de 2012.

### Chiffres clés

	01/01/2011	30/09/2011	30/12/2012
Capital social (€)	101 190 460	99 738 660	99 553 830
Capitalisation (€)	223 946 100	220 733 100	220 324 050
Nombre de parts	331 772	327 012	326 406
Nombre d'associés	3 479	3 410	3 410

Données financières	2T 2011	3T 2011	4T 2011
Taux d'occupation financier	86.6%	87.2%	87.0%
Loyers encaissés (€)	3 217 105	3 850 667	2 881 486
Revenu distribué / part (€)	8.16	8.16	8.16

Principales valeurs	exercice 2011	01/01/2012
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)	595.11	-
Valeur ISF	621.00	559.00 *

\* Valeur pratiquée par le fonds de remboursement

## Au 31/12/2011

Capitalisation : ..... 220 324 050 €  
Prix de souscription : ..... 675 €  
Rendement prévisionnel 2012 : ..... 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 2011	32.64 €
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 29/04/2011)	8.16 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 29/07/2011)	8.16 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 28/10/2011)	8.16 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/01/2012)	8.16 €
- dont produits financiers	0.03 €
- après retenue à la source	8.16 €
- après prélèvement libératoire	8.15 €
Projet d'acompte 1 <sup>er</sup> trimestre 2012	8.16 €
Rendement 2011	4.84%
Prévisionnel 2012	4.8%

### Marché des parts

Au cours du trimestre, 606 parts ont été annulées après avoir été remboursées aux associés ayant donné suite au remboursement proposé. Le nombre de parts en attente de retrait ne représente que 4.7 millions d'euros répartis entre 70 associés.

Ceux-ci ont préféré parfois conserver leurs parts dont la rentabilité stabilisée leur évite une trop forte dépréciation patrimoniale. A ce jour la totalité du montant affecté au fonds de remboursement (3 millions d'euros) a été utilisée et il n'est pas encore constitué de nouvelle dotation.

Souscriptions compensant des retraits	0
Nouvelles souscriptions	0
Parts en attentes de retrait au 30/12/2011	7 063

\* A ce montant s'ajoutent 5 620 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<sup>e</sup> trimestre 2011 - Validité 1<sup>er</sup> trimestre 2012

## 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		
				vacante	relouée		HT	HC	
95	Argenteuil	Aristote	BUR	50	868	112	01/02/2012	10 496 €	
77	Croissy Beaubourg	PA Paris est	ENT	100	511	424	01/12/2011	29 256 €	
59	Wasquehal	Pilaterie	BUR	59	162	162	01/12/2011	21 417 €	
13	Marseille	Château Gombert	BUR	50	1 069	1 585 m <sup>2</sup> après extension de 405 m <sup>2</sup>	01/11/2011	94 137 €	

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Mesures d'accompagnement	
				SCPI	libérée		Commentaires
93	Plaine St denis	ZAC Cornillon Sud	MIXTE	100	1 937	855	Libéré par VPS France au 31/12/2011
93	Plaine St denis	ZAC Cornillon Sud	MIXTE	100	1 937	505	Libéré par INTFP au 31/12/2011
59	Wasquehal	Pilaterie	BUR	59	1 932	586	Départ de OCE au 17/03/2012

### Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Mesures d'accompagnement	
				SCPI	vacante		Commentaires
75	Paris 17,	La Condamine	BUR	25	189	189	Restructuration livraison 1T 2013
92	Boulogne,	Iléo	BUR	8	1 451	1 451	Bail Medtronic signé sur 4 600 m <sup>2</sup> au global effet 01/01/2012
92	Gennevilliers,	Barbarians / Kubik	BUR	40	1 560	1 560	L'immeuble rénové en 03/2012. Commercialisation en cours
44	Nantes,	L'Atalante	BUR	50	1 893	806	Bureaux de 2 <sup>nd</sup> e main en concurrence avec des offres neuves à proximité
93	La Plaine Saint Denis,	Le Montjoie	BUR	35	1 425	1 425	Projet de valorisation en cours d'étude.

## Evolution du patrimoine

### Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité	
						prévisionnelle	
Fr	Supermarché Carrefour	Market	COM	100	1 642	2 987 083 €	6.53%

### Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m <sup>2</sup> )	Prix de cession HD net vendeur	Valeur	
						expertise HD	
67	Strasbourg,	rue Verdon	BUR	100	670	715 200 €	664 000 €

### Informations Conseil de surveillance

Au cours des réunions des membres de votre Conseil de surveillance du mois de décembre dernier, ceux-ci ont pris connaissance du dossier OPCI et finalisé leur rapport concernant l'AGE du 26 janvier ; le résultat du vote obtenu pour la résolution présentée figurera sur le site [www.lafrancaise-am.com](http://www.lafrancaise-am.com).

Le récent dossier d'acquisition immobilière a été présenté : une surface commerciale Carrefour Market laquelle vous est décrite ci-dessus.

Les prévisions de résultat établies pour 2012 qui ont été communiquées montrent que la distribution prévisionnelle de revenu annuel devrait pouvoir être maintenue à son niveau actuel de 32.64 euros/part.

Enfin, les valeurs d'expertises de votre patrimoine ne subissent pas de variation réellement significative.

Il a par ailleurs été fait un point sur le marché des parts et l'usage du fonds de remboursement dont la totalité de la dotation a été utilisée.

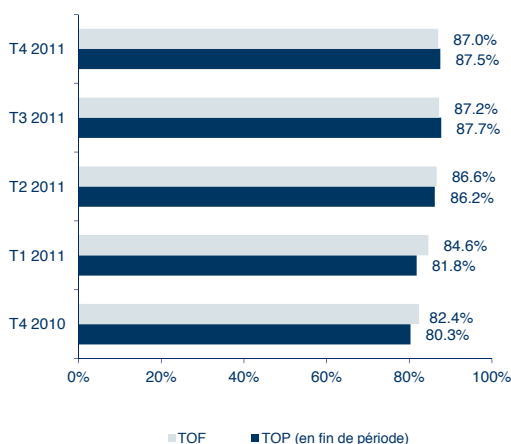
Pour l'assemblée générale du mois de juin dont la date de réunion sera publiée dans le prochain bulletin, le nombre de parts minimum à détenir pour demander l'inscription de projets de résolution à son ordre du jour est de 2 293 (au 31/12/2011).

### Données principales

	3T 2011	4T 2011
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	87 488	89 427
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	10 796	11 173
Nb d'immeubles	80	80

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



### Commentaire

Ce trimestre Multimmobilier 1 a acquis un commerce de 1 642 m<sup>2</sup> en participant avec d'autres SCPI gérées par La Française REM au projet d'externalisation du groupe Carrefour ; ce supermarché payé 3 M€ offre un rendement net de 6.5% sur un bail ferme de 12 ans et est situé dans le Pas de Calais à Aubigny en Artois.

Par ailleurs, la SCPI a arbitré un actif pour un montant de 715 200 euros.



**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](http://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

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 % depuis le 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 24 % depuis 1<sup>er</sup> janvier 2012, soit au total 37,5 %.

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.

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

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.