

# Multimmobilier 1

Situation au 2<sup>e</sup> trimestre 2012 - Validité 3<sup>e</sup> trimestre 2012

## 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.

Au 30/06/2012

Capitalisation : ..... 220 324 050 €  
Prix de souscription : ..... 675 €

## Commentaire de gestion

L'activité commerciale du 2<sup>e</sup> trimestre a été relativement limitée aussi bien en termes de surfaces relouées – 600 m<sup>2</sup> environ – que de libérations.

Les taux d'occupation physique et financier ont fait, via l'ASPIM (Association des sociétés de placement immobilier), l'objet d'une normalisation de leur mode de calcul pour l'ensemble des SCPI du marché. Les calculs des taux de votre SCPI ont été adaptés en conséquence dès ce trimestre.

Au global, l'absorption nette des surfaces vacantes légèrement positive constatée sur le trimestre a porté le taux d'occupation physique à 89.3%.

La variation du taux d'occupation financier trimestriel de Multimmobilier 1 affiche une baisse de -2.9% dont 2.7% imputables au changement de méthode de calcul.

Le stock vacant s'établit ainsi au 30 juin à environ 9 600 m<sup>2</sup> dont près des 2/3 de la valeur locative potentielle sont représentés par 4 opérations :

- rue de la Condamine à Paris qui fait l'objet d'un programme de restructuration visant le label BBC Rénovation et pour lequel le PC est attendu pour cet été et la livraison de l'immeuble prévue pour le 4<sup>e</sup> trimestre 2013,
- Ileo, qui, après la prise à bail du 7<sup>e</sup> étage à effet de juin 2012, accueille une des transactions majeures de l'année sur le marché de Boulogne avec la conclusion en juillet pour 4 étages ½ (QP 441 m<sup>2</sup>) d'un bail de 7/9 ans à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2013 et des mesures d'accompagnement commercial en ligne avec les pratiques du marché sur les grandes surfaces,
- Le Kubik à Gennevilliers, récemment rénové, dont la totalité des surfaces est en négociation pour un bail dérogatoire avec un gros utilisateur de l'environnement immédiat,
- Le Montjoie à La Plaine Saint-Denis où un projet de valorisation est à l'étude et doit être soumis prochainement à BNP Paribas Real Estate, co-indivisaire à hauteur de 30%.

## Chiffres clés

|                             | 01/01/2012  | 31/03/2012  | 30/06/2012  |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Capital social (€)          | 99 553 830  | 99 553 830  | 99 553 830  |
| Capitalisation (€)          | 220 324 050 | 220 324 050 | 220 324 050 |
| Nombre de parts             | 326 406     | 326 406     | 326 406     |
| Nombre d'associés           | 3 410       | 3 410       | 3 411       |
| <b>Données financières</b>  | 4T 2011     | 1T 2012     | 2T 2012     |
| Taux d'occupation financier | 87.0%       | 88.7%       | 85.8%       |
| Loyers encaissés (€)        | 2 881 486   | 3 474 019   | 3 246 693   |
| 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        | 596.93     |
| Valeur ISF                     | 621.00        | 559.00 *   |

\* Valeur pratiquée par le fonds de remboursement

## 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 € |
| Taux de distribution 2011                       | 4.84%   |
| 1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2012) | 8.16 €  |
| 2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/07/2012)  | 8.16 €  |
| - dont produits financiers                      | 0.00 €  |
| - après retenue à la source                     | 8.16 €  |
| - après prélèvement libératoire                 | 8.16 €  |
| Projet d'acompte 3 <sup>e</sup> trimestre 2012  | 8.16 €  |

## Marché des parts

Aucune transaction n'est intervenue au cours de ce trimestre.

Les demandes de retrait nouvelles enregistrées ces derniers mois augmentent donc mécaniquement le nombre de part en attente au 30 juin à 9 819 parts soit 3 % du nombre total de parts représentant 6.6 millions d'euros détenues par 123 associés.

|  |       |
|--|-------|
| Souscriptions compensant des retraits      | 0     |
| Nouvelles souscriptions                    | 0     |
| Parts en attentes de retrait au 30/06/2012 | 9 819 |

\* 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.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 2012 - Validité 3<sup>e</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 |
| 92   | Boulogne-Billancourt, quai Le Gallo Iléo | BUR  | 8       |        | 1 019                     | 101     | 06/2012      | 47 385 €     |    |
| 59   | Lille, Vieux Faubourg                    | BUR  | 50      |        | 261                       | 160     | 07/2012      | 23 151 €     |    |
| 34   | Montpellier                              | BUR  | 100     |        | 88                        | 88      | 05/2012      | 8 849 €      |    |
| 44   | Saint Herblain, L'Atalante               | BUR  | 50      |        | 866                       | 44      | 06/2012      | 4 645 €      |    |
| 78   | Voisin le Bretonneux, 22 rue Jean Bart   | BUR  | 100     | Renégo |                           | 280     | 04/2012      | 38 452 €     |    |

### Libérations significatives

| Dept | Ville                              | Type | QP SCPI |  | Surface (m <sup>2</sup> ) |         | Mesures d'accompagnement               |
|------|------------------------------------|------|---------|--|---------------------------|---------|--|
|      |                                    |      | (%)     |  | SCPI                      | libérée |  |
| 92   | Boulogne-Billancourt, Le Métropole | BUR  | 45      |  | 667                       | 127     | Départ de BNP sur 2 lots au 30/09/2012 |
| 95   | Argenteuil, L'Aristote             | BUR  | 50      |  | 1 683                     | 176     | Départ de Coopers au 07/11/2012        |
| 77   | Croissy Beaubourg, Parc Paris Est  | ACT  | 100     |  | 2 620                     | 250     | Départ de Isis au 30/11/2012           |
| 57   | Metz, WTC 2000                     | BUR  | 50      |  | 590                       | 66      | Départ de 2 locataires 4T 2012         |

### Principales surfaces vacantes

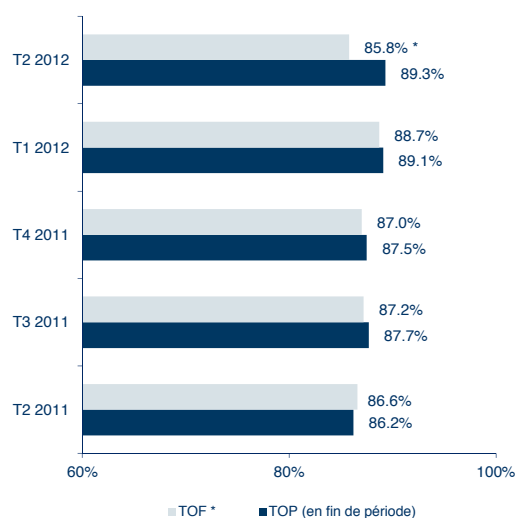
| Dept | Ville                                    | Type | QP SCPI |  | Surface (m <sup>2</sup> ) |         | Mesures d'accompagnement   |
|------|--|------|---------|--|---------------------------|---------|--|
|      |  |      | (%)     |  | SCPI                      | vacante |  |
| 75   | Paris 17, rue de la Condamine            | BUR  | 25      |  | 1 189                     | 1 189   | restructuration en cours, label BBC Rénovation Livraison 4T 2013   |
| 92   | Boulogne-Billancourt, quai Le Gallo Iléo | BUR  | 8       |  | 1 420                     | 907     | Sur la totalité : Location de 1 201 m <sup>2</sup> / Signature en cours pour 5 512 m <sup>2</sup> Marques d'intérêt pour le solde. |
| 92   | Gennevilliers, Barbanniers, Le Kubik     | BUR  | 40      |  | 1 560                     | 1 560   | Négociation en cours sur la totalité pour un bail dérogatoire.   |
| 93   | La Plaine Saint Denis, Le Montjoie       | BUR  | 35      |  | 1 425                     | 1 425   | Etude de faisabilité d'un projet de valorisation.  |
| 93   | La Plaine Saint Denis, ZAC Cornillon Sud | BUR  | 100     |  | 1 937                     | 575     | Commercialisation en cours. Travaux de rénovation à l'étude  |

### Données principales

|                                     | 1T 2012 | 2T 2012 |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Superficie totale (m <sup>2</sup> ) | 89 399  | 89 399  |
| Surface vacante (m <sup>2</sup> )   | 9 766   | 9 601   |
| Nb d'immeubles                      | 80      | 80      |

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



\* à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012 les nouvelles normes de la profession imposent dans le calcul du TOF la prise en compte des éventuelles mesures d'accompagnement (franchises...)

## Evolution du patrimoine

### Investissements

Aucun investissement au cours du trimestre écoulé

### Arbitrages

Aucun arbitrage au cours du trimestre écoulé

### Informations Conseil de surveillance

A une très large majorité (proche de 98%), il a été approuvé l'ensemble des résolutions soumises au vote des associés présents et représentés. Pour répondre à l'attente de certains associés, il a été convenu de doter à nouveau le fonds de remboursement à l'occasion d'une prochaine cession d'actif ; aussi pourront être annulées les parts des associés souhaitant être remboursés avant l'amélioration des résultats de Multimmobilier 1 en fin d'exercice.

L'évolution de la réglementation faisant suite aux directives européennes (AIFM) fut aussi abordée montrant que si de nouveaux contrôles sont envisagés avec la désignation de dépositaires veillant à la réalité des actifs de la société, ceux-ci auraient pour contrepartie possible une amélioration des conditions de gestion des patrimoines favorisant leur adéquation aux besoins des utilisateurs et l'adoption des nouvelles normes qualitatives au cours des années à venir ; à noter que le renouvellement des investissements techniques (climatisation, chauffage, énergie etc...) se réalisera au fil du temps à l'échéance normale de leur cycle de vie et ne représentera qu'un surcoût limité à 7/8% des travaux à entreprendre. La prochaine réunion de votre conseil de surveillance aura lieu le 17 septembre.



**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

# 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 15,5 % depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012, 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 39,5 %.

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.).

Le nouveau régime fiscal applicable a/c du 1<sup>er</sup> février 2012 pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant :

### Taux

32,5 % (19 % + 13,5 %\* prélèvements sociaux)

**Abattements :** 2 % de la 6<sup>e</sup> à la 17<sup>e</sup> année

4 % de la 18<sup>e</sup> à la 24<sup>e</sup> année

8 % de la 25<sup>e</sup> à la 30<sup>e</sup> année

\* Ce taux sera porté à 15,5 % a/c du 1<sup>er</sup> juillet 2012

## 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

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

## 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.