

Multimmobilier 1

Situation au 3^e trimestre 2012 - Validité 4^e 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.

Commentaire de gestion

L'activité commerciale du 3^e trimestre a été particulièrement importante avec plus de 2 700 m² reloués alors que les libérations se sont limitées à 530 m². Au global, l'absorption nette largement positive a fait progresser le taux d'occupation physique à 91.7%. Le taux d'occupation financier est en hausse significative à 88.7%.

Les deux faits marquants du trimestre auront été :

- la location de la totalité de l'immeuble le Kubik dans le parc des Barbanniers à Gennevilliers (1 524 m² pour la QP de 40%) dans le cadre d'un bail dérogatoire de 18 mois pour y accueillir Europ Assistance à compter de mi-août 2012,
- la signature du bail de Reed Midem sur 467 m² (8%) dans l'immeuble Iléo, quai le Gallo à Boulogne-Billancourt, pour une prise d'effet en janvier 2013 et une période ferme de 7 ans.

Les surfaces vacantes représentent ainsi au 30 septembre à environ 7 400 m² dont plus de 40% de la valeur locative potentielle sont représentés par 2 opérations de valorisation :

- Rue de la Condamine à Paris (25%) qui fait l'objet d'un programme de restructuration visant le label BBC Rénovation et pour lequel les travaux ont débuté cet automne pour s'achever fin 2013. La commercialisation sera lancée d'ici la fin de l'année,
- Le Montjoie à La Plaine Saint-Denis (35%) où BNP Paribas Real Estate, co-indivisaire à hauteur de 30%, s'est déclaré vendeur de sa quote-part. L'étude de faisabilité d'un projet de restructuration en bureaux visant un label BBC sera finalisée d'ici la fin de l'année.

Par ailleurs, et comme indiqué dans les commentaires relatifs aux Conseils de surveillance, votre société de gestion travaille à la dotation d'une nouvelle tranche de fonds de remboursement qui serait alimenté par des arbitrages en cours de négociation.

Chiffres clés

	01/01/2012	30/06/2012	30/09/2012
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	3 411	3 412
Données financières	1T 2012	2T 2012	3T 2012
Taux d'occupation financier	88.7%	85.8%	88.7%
Loyers encaissés (€)	3 474 019	3 246 693	3 520 587
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

Au 30/09/2012

Capitalisation : 220 324 050 €
Prix de souscription : 675 €
Taux de distribution 2011 : 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° 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^{er} 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 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2012)	8.16 €
2 ^e trimestre (versé le 31/07/2012)	8.16 €
3 ^e trimestre (versé le 31/10/2012)	8.16 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	8.16 €
- après prélèvement libératoire	8.16 €
Projet d'acompte 4 ^e trimestre 2012	8.16 €

Marché des parts

Aucune transaction n'a été enregistrée ce trimestre. Les nouvelles demandes de retrait intervenues ces derniers mois augmentent donc mécaniquement le nombre de parts en attente de retrait au 30 septembre à 10 968 parts soit 3.3% du nombre total de parts représentant 7.4 millions d'euros. Les associés concernés seront sollicités pour un éventuel remboursement possible grâce au fonds de remboursement à la fin du mois de décembre (cf. ci-contre).

Souscriptions compensant des retraits	0
Nouvelles souscriptions	0
Parts en attentes de retrait au 30/09/2012	10 968

* 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 3^e trimestre 2012 - Validité 4^e trimestre 2012

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	Boulogne, quai Le Gallo, Ileo	BUR	8	817	467	01/2013	199 699 €
75	Paris 9, rue de Flandre	BUR	100	extension	643	07/2012	184 634 €
92	Gennevilliers, Parc des Barbanniers, Le Kubik	BUR	40	1 524	1 524	08/2012	320 284 €
44	Saint Herblain, L'atalante	BUR	50	157	157	09/2012	16 513 €
77	Croissy Beaubourg, Actipole	BUR	100	Renouvellement sur 903 m ²		01/2012	65 000 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
				SCPI	libérée	
75	Paris 19, rue de Flandre	BUR	100	1 731	174	Départ Audionamix au 31/12/2012
77	Collégien, Le Collégien 3	BUR	100	948	948	Départ Microcertec au 31/12/2012
94	Créteil, Le Méga	ACT	100	1 238	1 238	Départ Dormas au 31/12/2012
69	Bron, ZAC du Chêne	BUR	100	528	528	Départ ATS Groupe au 31/01/2013

Principales surfaces vacantes

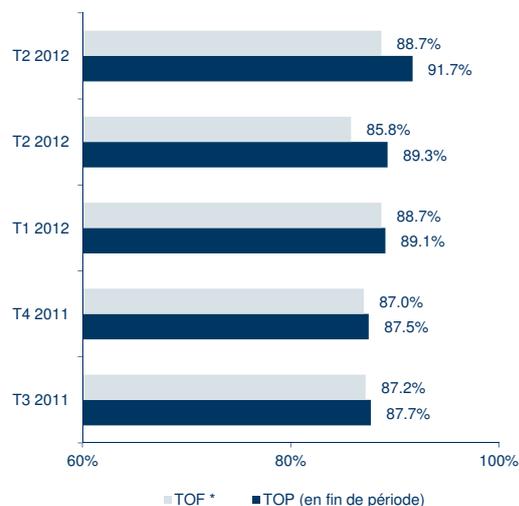
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
				SCPI	vacante	
75	Paris 17, rue de la Condamine	BUR	25	1 189	1 189	Démarrage de la restructuration labellisée BBC Rénovation pour une livraison fin 2013.
92	Boulogne, quai Le Gallo, Ileo	BUR	8	1 420	817	Le solde fait l'objet de plusieurs marques d'intérêt.
95	Argenteuil, Aristote	BUR	50	1 683	642	Commercialisation en cours. Travaux de rafraîchissement à l'étude
93	Saint-Denis, avenue du Président Wilson, Le Monjoie	BUR	35	1 425	1 425	Indivision avec BNPP RE vendeur de sa QP. Etude de faisabilité d'un projet de valorisation en cours
93	La Plaine Saint Denis, ZAC Cornillon Sud	BUR	100	1 937	575	Commercialisation en cours. Travaux de rafraîchissement à l'étude

Données principales

	2T 2012	3T 2012
Superficie totale (m ²)	89 399	89 393
Surface vacante (m ²)	9 601	7 411
Nb d'immeubles	80	80

Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



* à compter du 1^{er} 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

La réunion de votre conseil de surveillance du 17 septembre dernier a permis de valider les prévisions actualisées de l'année 2012 et de faire le point sur le marché des parts.

Le maintien de l'acompte trimestriel versé de 8.16 euros par part est donc confirmé totalisant ainsi la distribution annuelle maintenue à **32.64 euros**, soit un taux de distribution proche de 4.9 %.

Une nouvelle dotation au fonds de remboursement sera réalisée en fin d'exercice avec la cession d'actifs immobiliers. Les conditions pratiquées pour le remboursement des parts de Multimmobilier seront arrêtées lors de la réunion de votre Conseil de surveillance du mois de décembre prochain et prendront en compte les nouvelles valeurs de réalisation résultant des expertises de la fin de l'année. Les associés concernés par cette option seront donc avisés le moment venu.



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^{er} 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^{er} 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^{er} 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^e à la 17^e année

4 % de la 18^e à la 24^e année

8 % de la 25^e à la 30^e année

* Ce taux sera porté à 15,5 % a/c du 1^{er} 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^{er} 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.

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.