Multimmobilier 1

Situation au 1er trimestre 2014 - Validité 2e 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.

Au 31/03/2014

Capitalisation : ..... 214 151 850 €
Prix de souscription : ..... 675 €
Taux de distribution sur valeur de marché 2013 : .. 4,84 %

Commentaire de gestion

Au cours du trimestre, plusieurs surfaces ont été relouées, totalisant 779 m². Le volume des libérations de locaux a atteint 3 270 m², notamment du fait du départ du locataire sur l'immeuble "Kubik" à Gennevilliers pour 1 560 m² et de celui sur la ZAC Cornillon Sud à La Plaine Saint-Denis pour 859 m².
Au 31 mars, le stock vacant s'élève donc à 15 856 m². Celui-ci pourrait être impacté favorablement, au cours du prochain trimestre, par la prise d'effet du bail DDB au 1er avril dans l'immeuble de la rue de la Condamine à Paris 17ème.

Le taux d'occupation physique s'établit à 81,0 % à fin mars et le taux d'occupation financier, à 81,9 %.

Aucun investissement ni arbitrage n'a été effectué au cours du trimestre.
Toutefois, deux promesses de cessions ont été signées sur des actifs totalisant une vacance de 2 939 m². Ils sont situés respectivement rue Chateau Landon à Paris 10ème et avenue du Président Wilson à La Plaine Saint-Denis (93).

Dans ce contexte et comme annoncé au précédent bulletin trimestriel, le niveau d'acompte est ajusté à 7,59 euros par part.

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° 13-25 du 20/09/2013
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.

Chiffres clés

	31/12/2012	31/12/2013	31/03/2014
Capital social (€)	99 553 830	97 369 725	96 764 910
Capitalisation (€)	220 324 050	215 490 375	214 151 850
Nombre de parts	326 406	319 245	317 262
Nombre d'associés	3 410	3 314	3 277

Données financières	3T 2013	4T 2013	1T 2014
Taux d'occupation financier	85,0%	83,7%	81,9%
Loyers encaissés (€)	3 778 210	2 808 814	4 320 635
Revenu distribué / part (€)	8,16	8,16	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.*

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%
1er trimestre (versé le 30/04/2014)	7,59 €
- dont produits financiers	0,00 €
- après prélèvements sociaux	7,59 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	7,59 €

Marché des parts

Sans nouvelles souscriptions, le marché des parts a enregistré le remboursement des parts sollicitant le fonds de remboursement. Celui-ci avait été mis en place dès le 4ème trimestre 2013 pour permettre aux associés qui l'acceptent le remboursement de leurs parts sur la base de 545 euros. Au terme de ce trimestre, il a ainsi été traité 1 983 parts. Le nombre de parts encore en attente au 31 mars se réduit à 8 096, soit 2,6 % du total des parts. Ce volume de 5,4 millions d'euros ne concerne plus que 84 associés. Le solde disponible du fonds de remboursement permet encore le remboursement de 154 parts.

Souscriptions compensant des retraits	1
Nouvelles souscriptions	1
Parts annulées et remboursées	1 983
Parts en attentes de retrait au 31/03/2014	8 096

** 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-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 1er trimestre 2014 - Validité 2e trimestre 2014

Situation locative de la SCPI

Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²) vacante	Surface (m²) relouée	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
44	L'Atalante 1 15 av M. Berthelot Saint Herblain	BUR	50%	157	157	03/2014	16 514 €
34	Avenue A. Einstein Montpellier	BUR	100%	90	90	03/2014	9 053 €
94	Bât Nano 20/22 rue E. Dupuis Créteil	BUR	33%	58	58	02/2014	6 497 €
95	Aristote 141 rue M. Carre Argenteuil	BUR	50%	Nouveau bail avec réduction de surface	234	12/2013	24 271 €
44	12 avenue Carnot Nantes	BUR	100%	Renouvel	194	10/2013	39 566 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²) SCPI	Surface (m²) libérée	Commentaires
75	Héron Building 66 av. du Maine Paris 14e	BUR	50%	670	595	CNP Assurances pour le 30/06/2014
69	L'Atrium 107/109 Bd Vivier Merle Lyon	BUR	25%	841	259	232 m² Wordline au 30/06/2014 26 m² Secomat au 31/05/2014

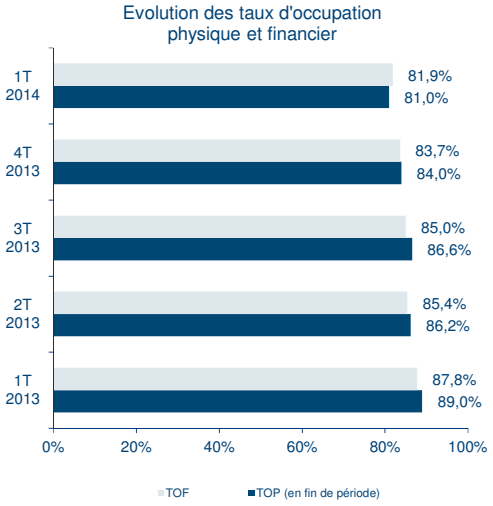
Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²) SCPI	Surface (m²) vacante	Commentaires
75	73/75 rue de la Condamine Paris 17e	BUR	25%	1 189	1 189	Immeuble rénové label BBC. Travaux bailleur terminés, transféré au preneur (DDB) le 13/01/2013 qui réalise actuellement ses aménagements. Prise d'effet du bail DDB le 01/04/2014.
75	23 rue de Château Landon Paris 10e	BUR	100%	1 514	1 514	Promesse de vente signée.
93	Le Monjoie 194 av du Pdt Wilson La Plaine Saint-Denis	BUR	35%	1 425	1 425	Indivision avec BNPP RE. Promesse de vente signée. Cession prévue en mai 2014.
93	ZAC Cornillon Sud 19 rue des Bretons La Plaine Saint Denis	BUR	100%	1 937	1 434	Arbitrage en cours.
94	Le Méga 42 rue E. Dupuis Créteil	ACT	100%	1 238	1 238	Rénovation terminée. Contact en cours sur la totalité.

Données principales

	4T 2013	1T 2014
Superficie totale (m²)	83 352	**83 352**
Surface vacante (m²)	13 365	**15 856**
Nb d'immeubles	73	**73**

Taux d'occupation



Evolution du patrimoine

Investissements

Aucun investissement au cours du trimestre écoulé.

Arbitrages

Aucun arbitrage au cours du trimestre écoulé.

Conseil de surveillance

Les prochaines assemblées générales ordinaire et extraordinaire se tiendront le **mercredi 18 juin à 11h00** au 173 boulevard Haussmann à Paris 8ème. Les associés seront destinataires des convocations et des pouvoirs accompagnés de la documentation nécessaire dont le rapport de gestion et les comptes de l'exercice 2013. Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute du quorum requis, puisque l'assemblée à caractère extraordinaire (visant notamment la mise en conformité des statuts avec les nouveaux textes en vigueur applicables en juillet 2014) impose une **participation de 50 % minimum**, il vous est demandé **de retourner pouvoirs et/ou votes par correspondance avant la date limite figurant sur les avis de convocation.**

Pour préparer ces assemblées, les divers éléments comptables et patrimoniaux de l'exercice 2013 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance lors de la séance du 26 février 2014. Il a ainsi finalisé son rapport et approuvé les résolutions soumises au vote des associés.

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 an avisant la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le **30 novembre 2013** pour l'exercice en cours).

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 assujetti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.).

Le nouveau régime fiscale applicable a/c du 1er 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 6e à la 21e année	6 %	1,65 %
22e année	4 %	1,60 %
de la 23e à la 30e 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 correspond 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 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, 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 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

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 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.

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.