

# Multimmobilier 1

Situation au 2<sup>e</sup> trimestre 2013 - Validité 3<sup>e</sup> trimestre 2013

## 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

Le contexte économique pèse sur l'activité commerciale du 2<sup>e</sup> trimestre ; ainsi, 432 m<sup>2</sup> ont été reloués alors que les libérations ont représenté 2 369 m<sup>2</sup>. Au global, le bilan locatif ramène le taux d'occupation physique à 86.2% à fin juin.

Le taux d'occupation financier s'établit à 85.4% dont 3.3 points imputables au Vermont à Nanterre où le bail de Veolia a pris effet le 1<sup>er</sup> juillet.

Une seule transaction a pris effet ce trimestre : le renouvellement au 1<sup>er</sup> juin du bail de Total sur City Défense à Courbevoie (92).

Le stock de locaux vacants au 30 juin remonte à 11 401 m<sup>2</sup> dont 1 519 m<sup>2</sup> pour le Vermont à Nanterre (92).

Les trois arbitrages du trimestre ont concerné un petit immeuble de bureaux en copropriété à Lyon (69), un lot de copropriété à usage de bureaux vacant à Bron (69) et un bâtiment vieillissant à usage d'activité à Croissy Beaubourg (77).

### Chiffres clés

	01/01/2013	31/03/2013	30/06/2013
Capital social (€)	99 553 830	98 514 695	98 434 785
Capitalisation (€)	220 324 050	218 024 325	217 847 475
Nombre de parts	326 406	322 999	322 737
Nombre d'associés	3 410	3 367	3 369
<b>Données financières</b>	<b>4T 2012</b>	<b>1T 2013</b>	<b>2T 2013</b>
Taux d'occupation financier	88.8%	87.8%	85.4%
Loyers encaissés (€)	3 567 245	3 150 425	3 477 509
Revenu distribué / part (€)	8.16	8.16	8.16

Principales valeurs	exercice 2012	01/01/2013
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 (€)	596.93	598.14
Valeur ISF (€)	559.00 *	545.00 *

\* Valeur pratiquée par le fonds de remboursement

Au 31/12/2012

Variation du prix de part 2012 *	TRI 5 ans **	TRI 7 ans	TRI 10 ans
0%	2.33%	6.44%	7.71%

\* 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

## Au 30/06/2013

Capitalisation : ..... 217 847 475 €  
Prix de souscription : ..... 675 €  
Taux de distribution sur valeur de marché 2012 : .. 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<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 2012	32.64 €
dont distribution de réserves	0.09%
Taux de distribution sur valeur de marché 2012	4.84%
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2013)	8.16 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/07/2013)	8.16 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	8.16 €
- après prélèvement libératoire	8.16 €

### Marché des parts

Le solde du fonds de remboursement qui était encore disponible (142 000 euros) a été utilisé pour annuler et rembourser 262 parts ; faute de nouvelles souscriptions le nombre de parts en attente de retrait a progressé de 1 470 parts (moins d'1 million d'euros), représentant 3.4% du total des parts.

Le niveau temporaire du taux de distribution de Multimmobilier 1, sa perspective d'évolution ultérieure rappelée à l'occasion de son assemblée générale, et le nombre de parts en attente de retrait ne justifie pas, à ce stade, la mise en place de la clause de suspension de la variabilité du capital dont dispose, depuis l'approbation par l'AGE, la société de gestion ; votre conseil de surveillance sera tenu informé de l'évolution de la situation.

Souscriptions compensant des retraits	0
Nouvelles souscriptions	0
Parts annulées et remboursées	262
Parts en attentes de retrait au 30/06/2013	10 929

**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 2<sup>e</sup> trimestre 2013 - Validité 3<sup>e</sup> trimestre 2013

## 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-Billancourt, Iléo, 27 quai Le Gallo	BUR	8%	317	36	09/2013	11 231 €

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Commentaires
				SCPI	libérée	
75	Paris 19, rue de Flandre	BUR	100%	1 731	174	Départ d'Audionamix 30/06/2013
91	Bondoufle, ZAC de la Marinière	ACT	100%	1 770	1 330	Départ Aéroflex 30/09/2013
51	Reims, Pole Techno Henri Farman	BUR	100%	734	252	Départ SNC Legrand 14/11/2013
54	Vandoeuvre, Le Brabois M5	BUR	100%	550	550	Congé Canon Alsace 30/09/2013. Maintien signé.

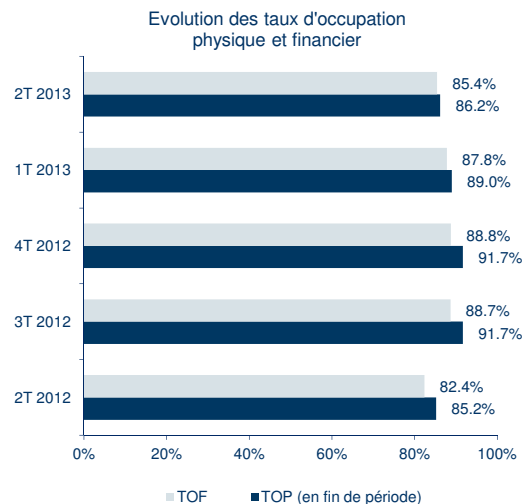
### Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Commentaires
				SCPI	vacante	
75	Paris 17, 73/75 rue La Condamine	BUR	25%	1 189	1 189	Restructuration labellisée BBC en cours. Livraison fin 2013. Accord signé pour la totalité de l'immeuble à effet du 01/04/2014 (9 ans fermes). Bail en signature.
92	Boulogne-Billancourt, Iléo, 27 quai Le Gallo	BUR	8%	1 406	317	Immeuble occupé à 80% après signature d'un bail sur 36 m <sup>2</sup>
93	La Plaine Saint-Denis, Le Monjoie, av du Président Wilson	BUR	35%	1 425	1 425	Indivision avec BNPP RE. Processus de vente engagé.
93	La Plaine Saint Denis, ZAC Cornillon Sud	BUR	100%	1 937	575	Locaux rénovés. Commercialisation en cours.
94	Créteil, Le Méga	BUR	100%	1 238	1 238	Locaux en cours de rénovation.

### Données principales

	1T 2013	2T 2013
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	86 253	82 556
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	9 464	11 401
Nb d'immeubles	75	72

### Taux d'occupation



## Evolution du patrimoine

### Investissements

Aucun investissement 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
69	Lyon, 3 rue de la Barre	BUR	100	549	1 300 000 €	940 000 €
69	Bron, Zac du Chêne, 6 rue du 35 <sup>e</sup> régiment d'aviation	BUR	100	528	535 000 €	525 000 €
77	Croissy Beaubourg, Actipole, 2/6, Boulevard de Beaubourg	ACT	100	2 620	1 955 000 €	1 845 000 €

### Informations Assemblée générale

Sur 1<sup>ère</sup> convocation pour l'AGO et 2<sup>nde</sup> convocation pour l'AGE, toutes les résolutions ont été largement approuvées à plus de 98% des voix présentes ou représentées. Quelques échanges ont permis de préciser l'évolution des restructurations comme celle de la rue La Condamine à Paris ou le Green Avenue à Nanterre dont les baux sont d'ores et déjà signés avec effet dès leur livraison. L'impact sur le taux d'occupation du patrimoine confirmera la bonne tenue du résultat de la SCPI favorable à la distribution future et à la fluidité du marché des parts. C'est le 24 septembre que se tiendra la prochaine réunion de votre conseil de surveillance.

### Commentaire

La SCPI a arbitré 3 actifs au cours du trimestre pour un montant total de 3.79 M€. L'immeuble de Lyon, occupé, a été vendu sur opportunité. Les 2 autres actifs, à Bron et Croissy Beaubourg, étaient vieillissants et nécessitaient d'importants travaux de remise en état.



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

Le nouveau régime fiscale 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**

34,5 % (19 % + 15,5 % 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

## 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](http://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.