

Multimmobilier 1

SCPI de rendement à capital variable / N° Siren : 342084209

La note d'information de Multimmobilier 1 a reçu le visa AMF SCPI N° 05-12 du 08/03/2005

La société de gestion de portefeuille UFG REM a reçu l'agrément de l'AMF N° GP-07000038 du 26/06/2007

Evolution du patrimoine

Au cours du 3^e trimestre 2009, la SCPI Multimmobilier 1 a cédé un bâtiment à usage commercial détenu en pleine propriété, d'une surface d'environ 1315 m² et 43 places de parkings extérieurs.

Cet actif situé "ZAC du Moulin Neu" 13 et 15, rue Océane à **Saint-Herblain (44)** a été cédé au prix de 4 340 000 euros hors droits net vendeur, excellente valeur de convenance, due à la volonté du propriétaire du centre commercial voisin de redévelopper l'ensemble de la zone.

Situation locative

Les principales relocations ou renégociations, au cours de ce troisième trimestre, ont porté sur :

- Villeneuve-d'Ascq (59), Parc Scientifique de la Haute Borne : cet immeuble est désormais loué en totalité avec le solde pris à bail par deux locataires aux conditions de loyer de 135 euros/m² prévues à l'acquisition :
 - 724 m² à 123 Soleil (crèche) au titre d'un bail commercial d'une durée ferme de 9 ans,
 - 495 m² à Beecom au titre d'un bail commercial d'une durée de 6/9 ans qui prendra effet en janvier 2010 ;
- Mérignac (33), Village Eiffel : renouvellement du bail Koné portant sur 673 m² moyennant une progression de loyer de 3 %.

Les vacants les plus significatifs, à fin septembre 2009, sont situés à :

- Boulogne (92), Iléo (1 451 m²), 28 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM : rénovation de haut standing en cours avec certification HQE ; le désamiantage est achevé et débute la dépose de la façade ancienne et sa construction nouvelle ; la livraison est recalée à la fin du 2^e trimestre 2010 ;
- Wasquehal (59), immeuble Plaza, 59 % de l'indivision constituée avec Eurofoncière 2 & Multimmobilier 2 (337 m²) : ensemble immobilier de 3 274 m² de bureaux acquis en VEFA avec une garantie locative jusqu'en mars 2010 ; il reste à louer 1 920 m² (1 132 m² pour Multimmobilier 1) dans un marché de périphérie lilloise en fléchissement et particulièrement concurrentiel avec une

Distribution de revenus	
Exercice 2008	39,00 €
1 ^{er} trimestre 2009 versé le 30/04/2009	9,75 €
2 ^e trimestre 2009 versé le 31/07/2009	9,75 €
3 ^e trimestre 2009 versé le 31/10/2009	9,75 €
- dont produits financiers	0,12 €
- après retenue à la source	9,74 €
- après prélèvement libératoire	9,72 €
Projet d'acompte 4 ^e trimestre 2009	nd*
<small>* L'impact de renégociations de baux en cours ne permet pas de connaître la prévision de résultat distribuable pour l'exercice.</small>	

Rendement	
2008	5,43 %
Prévisionnel 2009*	5,5 à 5,7 %
<small>* Sur la base du prix de souscription janvier 2009.</small>	

Marché des parts	
Conditions de souscription et de retrait	
Prix de souscription (acqureur)	675,00 €
Valeur de retrait (nette vendeur)	621,00 €
Délais de jouissance	
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.	

Volume réalisé au cours du 3 ^e trimestre	
Souscription ayant compensé des retraits	698
Souscription de parts nouvelles	0
Parts en attente au prix publié au 30/09/2009	2 199*
<small>* À ce montant s'ajoutent 1 532 parts d'un institutionnel, inscrites à un prix supérieur.</small>	

Valeurs de référence	
Valeur de réalisation (31/12/2008)	618,13 €
Valeur ISF (2009)	621,00 €

Evolution du capital	
Au 01/01/2009	
Nombre de parts	331 696
Capital social	101 189 850 €
Capitalisation	223 894 800 €
Nombre d'associés	3 462
Au 30/09/2009	
Nombre de parts	331 772
Capital social	101 190 460 €
Capital plafond statutaire	274 500 000 €
Capitalisation	223 946 100 €
Nombre d'associés	3 478

Etat du patrimoine locatif	
Montant des loyers encaissés au cours du 3 ^e trimestre 2009	4 040 833 €
Taux d'occupation financier	92,6 %

offre riche en nouvelles surfaces ; les locations d'ores et déjà conclues ont été signées sur la base de 130 euros/m² environ, comme prévu lors de l'acquisition ; la commercialisation devrait se poursuivre aux mêmes conditions ; la souplesse de division possible et l'adaptabilité des locaux constituent le point fort de cette opération pouvant accueillir un large panel de demandes ;

- Le Pecq (78), Le Toronto (1 128 m²) : mise aux normes et rénovation du bâtiment en cours ;
- Marseille (13), Euclide – Château Gombert (1 178 m²), 50 % de l'indivision avec Multimmobilier 1 : la rénovation de l'immeuble prévue va débiter ;
- Courbevoie (92), Axe Défense, 20 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM, (229 m²) : Plateau rénové et négociation en cours pour l'extension d'un locataire déjà en place.

Les prochaines résiliations significatives connues concernent :

- Trappes (78), ZAC du Désert : Culligan France qui louait ce bâtiment indépendant d'entrepôts et bureaux de 5 372 m² a confirmé son départ fin décembre 2009 ; des études techniques sont actuellement menées pour la mise aux normes et la rénovation nécessaires à sa relocation ;
- Gennevilliers (92), Parc des Barbanniers, 40 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM : ce bâtiment indépendant de 3 900 m² (1 560 m² pour Crédit Mutuel Pierre 1) sera libéré fin décembre 2009 par Coyne et Bellier ; un audit technique du bâtiment sera alors conduit afin d'évaluer la nécessité et l'ampleur d'un projet de rénovation ;
- Nanterre (92), Le Vermont, 20 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM, (1 519 m² détenus par Multimmobilier 1)

Multimmobilier 1 (suite)

SCPI de rendement à capital variable / N° Siren : 342084209

La note d'information de Multimmobilier 1 a reçu le visa AMF SCPI N° 05-12 du 08/03/2005

La société de gestion de portefeuille UFG REM a reçu l'agrément de l'AMF N° GP-07000038 du 26/06/2007

- libéré par RTE à fin septembre 2009, sera à rénover voire à restructurer afin d'être présenté à l'offre locative de façon optimum sur ce secteur péri Défense en pleine mutation ; plusieurs degrés de rénovation ont été étudiés ainsi que son éventuelle relocation en l'état ; les audits préalables sont en cours ;
- Paris (17^e), rue de la Condamine, 25 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM : bâtiment indépendant de 4 754 m² (1 189 m² détenus par Eurofoncière 2) libéré par Prisma Presse fin décembre 2009, à la suite du regroupement de quatre entités de ce groupe ; une négociation est menée visant à différer leur départ au 3^e trimestre 2010 ; l'audit du bâtiment, préalablement à son projet de rénovation, est en cours ;
 - Argenteuil (95), Aristote (50 % de l'indivision avec Crédit Mutuel 1) :
 - 352 m² seront libérés par Coopers Standard automoto en novembre 2009,
 - 703 m² seront libérés par MGE UPS Systems fin décembre 2009 ;
 - Élancourt (78), Parc de la Clef Saint-Pierre : après négociation, le maintien en place de Kawasaki Motors est en cours de finalisation sur 775 m² ;
 - Le Pecq (78), Le Toronto : 312 m² libérés par Sopama fin décembre 2009.

Marché des parts

Les souscriptions du trimestre ont doublé par rapport à celles du précédent à 471 000 euros, et demeurent insuffisantes pour traiter la totalité des demandes de retrait en attente. Ces demandes concernent 56 associés privés pour 1,5 millions d'euros soit 1 % des parts, ce seuil ne justifiant pas encore l'activation du fonds de remboursement approuvé par l'assemblée générale de juin dernier ; à noter que depuis l'été le rythme mensuel de souscriptions est comparable à celui des demandes de retrait ce qui constitue un facteur d'amélioration du marché des parts et de sa fluidité. ■