

Multicommerce

SCPI de rendement à capital variable / N° Siren : 348 598 152

La nouvelle note d'information de Multicommerce a reçu le visa AMF SCPI N° 05-11 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

Situation locative

Le seul mouvement locatif enregistré au cours de ce dernier trimestre concerne la résorption de surfaces vacantes de 390 m² d'entrepôts situées Saumur (49), St Lambert à suite à la signature d'un bail commercial 3/6/9 ans avec Les Halles Fraicheur.

Par ailleurs, à Nancy-Frouard (54), l'enseigne Go Sport poursuivra son occupation encore une année en l'état, moyennant un loyer minoré, dans l'attente d'un accord ne portant plus que pour 1 750 m² sur les 2 500 m² et ce dans le cadre d'une division des locaux en deux espaces ; les études techniques sont en cours.

Les vacants les plus significatifs, à fin décembre 2009, demeurent :

- Grenoble (38), Le Grenat (2 224 m²) : des travaux de remise en état locatif doivent débuter ;
- Lognes (77), Le Mandinet (745 m²), 33 % de l'indivision avec Crédit Mutuel Pierre 1 : local d'activités à vocation de show room ; contact en cours portant sur la totalité ;
- Rouen (76), avenue de Caen (428 m²) : commerce. A la suite du sinistre incendie de septembre 2008, la garantie perte de loyer couvre 3 ans de loyers au maximum, jusqu'au mois de septembre 2011, dans la limite du délai de reconstruction de l'immeuble ; le permis de démolir a été obtenu et la démolition est en cours ;
- Val-de-Fontenay (94), Centre Commercial régional (277 m²), 25 % de l'indivision avec Sélectinvest 1 : division envisageable selon preneur ; étude commerciale et technique en vue de la création d'un pôle restauration ;
- Serris (77), place de Toscane (232 m²) : commerces ; les difficultés liées au manque de fréquentation d'un site commercial nouveau ont conduit à un recalage des loyers à la baisse et à une réflexion en cours sur le merchandising ;
- Villenave d'Omon (33), rue Louis de Funès (2 018 m²) : le départ de PC City contre indemnité équivalente à une année de loyer a été régularisé dans un contexte de cessation des activités du groupe en France et d'importantes difficultés au niveau européen ; la recommercialisation de ce site est lancée sur la base de valeur locative de marché ;

Distribution de revenus

Exercice 2009.....	34,53 €
1 ^{er} trimestre versé le 30/04/2009.....	9,15 €
2 ^e trimestre versé le 31/07/2009.....	8,46 €
3 ^e trimestre versé le 31/10/2009.....	8,46 €
4 ^e trimestre versé le 31/01/2010.....	8,46 €
- dont produits financiers.....	0,09 €
- après retenue à la source.....	8,45 €
- après prélèvement libératoire.....	8,43 €
Projet d'acompte 1 ^{er} trimestre 2010.....	7,50 €

Rendement

2009.....	5,00 %
Prévisionnel 2010.....	autour de 4,30 %

Marché des parts

Conditions de souscription et de retrait

Prix de souscription (acquéreur).....	690,00 €
Valeur de retrait (nette vendeur).....	627,90 €

Délais de jouissance

Souscription : les parts souscrites au cours d'un mois donné portent jouissance, après un délai d'un 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 4^e trimestre

Souscription.....	2 679
ayant compensé des retraits	
Souscription de parts nouvelles.....	4 444
Parts en attente au 31/12/2009.....	0

Valeurs de référence

Valeur de réalisation (27/11/2009).....	559,79 €*
Valeur ISF (2010).....	627,90 €

* La valeur au 31/12/2009 sera publiée sur le prochain bulletin.

Evolution du capital

Au 01/01/2009

Nombre de parts émises.....	248 731
Capital social.....	113 670 067 €
Capitalisation.....	171 624 390 €
Nombre d'associés.....	3 876

Au 31/12/2009

Nombre de parts émises.....	269 459
Capital social.....	123 142 763 €
Capital plafond statutaire.....	150 810 000 €
Capitalisation.....	185 926 710 €
Nombre d'associés.....	4 212

Etat du patrimoine locatif

Montant des loyers encaissés au cours du 4 ^e trimestre 2009.....	2 649 182 €
Taux d'occupation financier.....	88,4 %

- Sénart (77), (2 980 m²) / Fleury-les-Aubrais (45), (2 985 m²) ; les négociations entamées avec la société locataire Eldorauto en vue de valoriser les sites n'ont pas pu aboutir amiablement ; l'assignation, puis la liquidation judiciaire d'Eldorauto, ont abouti à la restitution des locaux en août dernier. Toutefois, nous avons pu négocier avec la société G2AM, autre filiale du groupe et copropriétaire de locaux et du solde des droits à construire sur ces 2 sites, un accord visant au rachat des créances d'Eldorauto en échange d'une commercialisation commune des sites, seule possibilité pour valoriser ses propres actifs.

Distribution de revenus

Les difficultés locatives décrites plus haut impactent temporairement le taux d'occupation financier et le montant des recettes locatives lesquelles subissent en outre les effets

défavorables de certaines renégociations de loyers. En conséquence le résultat prévisionnel distribuable en 2010 en est affecté et devrait se situer autour de **30 euros par part** conduisant à fixer l'acompte du **1^{er} trimestre versé fin avril à 7,50 euros.**

Marché des parts

Le montant des souscriptions enregistrées au 4^e trimestre demeure comparable aux précédentes périodes à **4,9 millions d'euros** dont 3,2 millions d'augmentation de capital permettant l'engagement de nouveaux investissements commerciaux dont l'étude est en cours.

Le solde, soit 1,7 million, a permis de maintenir la totale fluidité du marché des parts en assurant la contrepartie au retrait de 2679 parts ; aucune part en attente de retrait au 31 décembre et la capitalisation de Multicommerce atteint **186 millions d'euros.** ■