

Multimmobilier 1

SCPI de rendement à capital variable / N° Siren : 342 084 209

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

Investissements

Au cours du 4^e trimestre 2008, la SCPI Multimmobilier 1 a procédé à l'acquisition en copropriété d'un ensemble commercial d'une surface globale de 1 586 m² situé 3 rue de la Station à **Asnières (92)**.

Ce supermarché de centre ville est implanté dans un secteur urbain dense et animé, à 50 mètres de la gare SNCF d'Asnières (direction Paris Saint Lazare) dans un environnement immédiat composé de commerces de quartier (boulangerie, traiteur, boucherie...) et de cinémas.

Le magasin est entièrement loué sous l'enseigne Casino à Distribution Casino France dans le cadre d'un bail 3/6/9/12 à compter du 23 décembre 2008. Il fait actuellement l'objet de travaux de rénovation et d'agrandissement de la surface de vente, la fin des travaux étant prévue pour avril 2009.

Cette acquisition conclue au prix de **7 926 000 euros droits compris** actes en mains offre une rentabilité de **6,92 %**.

Situation locative

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

- Le Pecq (78), Toronto : 508 m² loués à Monadia au titre d'un bail 3/6/9 ans,
- Bois-Guillaume (76), Technoparc des Bocquets : 353 m² loués à Résolution 93 au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans,
- Courbevoie (92), Axe Défense (20 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFGREM) : extension du Logement Français sur 110 m² au titre d'un bail 3/6/9 ans et moyennant une progression de loyer de 14 %,
- Courbevoie (92), Le Vermeer (indivision 50 % Crédit Mutuel Pierre 1 + 50 % Multimmobilier 1) : 146 m² loués à Pêche et Froid au titre d'un bail 3/6/9 ans, moyennant une progression de loyer de 24 %,
- Aix-en-Provence (13), Parc du Golf : renouvellement du bail de SGG Multilab portant sur 1 120 m² à effet rétroactif au 1^{er} avril 2007 et moyennant une progression de loyer de 6 %.

Les nouveaux locaux vacants les plus significatifs, à fin décembre 2008, sont situés à :

- Marseille (13), Euclide - Château Gombert : (indivision Crédit Mutuel Pierre 1 : 50 % + Multimmobilier 1 : 50 %) : 1 413 m²,

Distribution de revenus

Exercice 2007.....	38,28 €
1 ^{er} trimestre 2008 versé le 30/04/2008....	9,75 €
2 ^e trimestre 2008 versé le 31/07/2008 ...	9,75 €
3 ^e trimestre 2008 versé le 31/10/2008....	9,75 €
4 ^e trimestre 2008 versé le 31/01/2009....	9,75 €
- dont produits financiers.....	0,66 €
- après retenue à la source.....	9,67 €
- après prélèvement libératoire.....	9,55 €
Projet d'acompte 1 ^{er} trimestre 2009.....	9,75 €

Rendement

2008.....	5,43 %
Prévisionnel 2009*.....	5,7 à 5,9 %

* Sur la base du prix de souscription janvier 2009.

Marché des parts

Conditions de souscription et de retrait

Prix de souscription (acquéreur).....	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.

- Villeneuve-d'Ascq (59), Parc Scientifique (1 219 m²). Cette acquisition en VEFA sous garantie locative a été livrée en juillet 2008. Le bail d'ores et déjà signé avec Xerox Global porte sur 481 m²,
- Le Pecq (78), Le Toronto (1 128 m²) : la mise aux normes du bâtiment est prévue en 2009, puis sa rénovation,
- Créteil (94), Eugène Dupuis Bâtiment Exa (1/3 de l'indivision entre plusieurs SCPI gérés par UFG REM). Le solde encore à louer représente 611 m². Un contact porte sur la totalité.

La résiliation significative prochaine située à Montpellier (34), Parc Euromédecine concerne 439 m² qui sont libérés par ABX Diagnostics au 31 janvier 2009. Un nouveau bail 6/9 ans est d'ores et déjà signé avec PDF pour la totalité à compter du 1^{er} avril 2009.

Volume réalisé au cours du 4^e trimestre

Souscription ayant compensé des retraits	5 060
Souscription de parts nouvelles.....	4 254
Parts en attente au 31/12/2008.....	50

Valeurs de référence

Valeur de réalisation (31/12/2007).....	657,76 €
Valeur ISF (2009).....	621,00 €

Evolution du capital

Au 01/01/2008

Nombre de parts.....	316 977
Capital social.....	96 677 985 €
Capitalisation.....	227 589 486 €
Nombre d'associés.....	3 277

Au 31/12/2008

Nombre de parts.....	331 696
Capital social.....	101 189 850 €
Capital plafond statutaire.....	274 500 000 €
Capitalisation.....	223 894 800 €
Nombre d'associés.....	3 462

Etat du patrimoine locatif

Montant des loyers encaissés au cours du 4 ^e trimestre 2008.....	3 546 931 €
Taux d'occupation financier.....	95,5 %

Marché des parts

Ce trimestre, le total des capitaux collectés s'élève à **6,2 millions d'euros**. Les souscriptions enregistrées dans le cadre du "retrait-souscription" ont assuré la contrepartie aux 5 060 parts objet de retrait assurant la fluidité normale du marché des parts. Au 31 décembre 2008 seules 50 parts étaient encore en cours de traitement et la capitalisation de la SCPI ressort à près de **224 millions d'euros**. ■