

Multicommerce

Situation au 1^{er} trimestre 2012 - Validité 2^e trimestre 2012

SCPI d'entreprise à capital variable

Créée en 1988, Multicommerce est composé à plus de 90 % de commerces (pieds d'immeubles, parcs d'activités, centres commerciaux) répartis sur toutes la France avec une dominante Ile-de-France (près de 60 %).

Commentaire de gestion

Le patrimoine de Multicommerce présente de bons fondamentaux et des qualités qui lui permettent de résister à un double phénomène d'évolution du marché et de changement d'approche des enseignes.

Les enseignes, qui sont aujourd'hui plus exigeantes, négocient notamment des conditions suspensives pour leurs autorisations d'implantation, leurs travaux, ceci a pour conséquence de rendre bien plus longs les délais de signature des baux même sur des sites de qualité tels que Val de Fontenay (Fontenay sous Bois) ou Villenave d'Ornon (banlieue de Bordeaux).

En parallèle, les évolutions des marchés locaux et les déplacements de zones commerciales rendent obsolètes des sites pour lesquels retrouver un preneur est un travail de longue haleine. Il en est ainsi pour Fleury les Aubrais et Savigny le Temple.

En matière d'expertise, la valeur du patrimoine au 31 décembre 2011 progresse de + 1.15 % à périmètre constant, correspondant à une appréciation de la valeur de réalisation de + 0.55 %.

Chiffres clés

	01/01/2011	30/12/2011	31/03/2012
Capital social (€)	123 188 463	122 109 486	121 626 437
Capitalisation (€)	185 995 710	184 366 620	183 637 290
Nombre de parts	269 559	267 198	266 141
Nombre d'associés	4 231	4 126	4 204
Données financières	3T 2011	4T 2011	1T 2012
Taux d'occupation financier	91.3%	89.6%	90.1%
Loyers encaissés (€)	2 625 222	2 992 166	2 678 132
Revenu distribué / part (€)	7.68	7.92	7.92
Principales valeurs	exercice 2011	01/01/2012	
Nominal (€)	457.00	457.00	
Prime d'émission (€)	233.00	233.00	
Prix de souscription (€)	690.00	690.00	
Valeur de retrait (€)	627.90	627.90	
Valeur de réalisation (€/part)	557.07	560.16	
Valeur ISF préconisée (€)	627.90	512.00 *	

* Valeur pratiquée par le fonds de remboursement

Au 31/03/2012

Capitalisation : 183 637 290 €
Prix de souscription : 690 €
Rendement prévisionnel 2012 : 4,6 %

Caractéristiques

MULTICOMMERCE

Forme juridique	SCPI à Capital Variable
Date de création	15/11/1988
Durée	50 ans
Capital maximum statutaire	150 810 000 €
N° Siren	348 598 152
Visa AMF	SCPI n°05-11 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 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.

Revenus distribués

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

Exercice 2011	30.39 €
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2012)	7.92 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	7.92 €
- après prélèvement libératoire	7.92 €
Projet d'acompte 2 ^e trimestre 2012	7.92 €
Rendement 2011	4.40%
Prévisionnel 2012	4.6%

Marché des parts

L'absence de nouvelles souscriptions n'aura pas permis de satisfaire les nouvelles demandes de retrait d'associés; toutefois ceux qui ont manifesté leur accord pour l'usage du fonds de remboursement ont pu recevoir le montant du remboursement effectué en contrepartie de l'annulation de leurs parts; c'est donc 1 057 parts qui ont ainsi été traitées au cours de ce trimestre.

Il demeure encore 90 associés représentant 2,1% du total des parts pour 3,8 millions d'euros en attente. A noter que si l'étude menée et mentionnée ci-contre devait aboutir, les transactions futures pourraient, en fin d'année, s'appuyer sur un marché bien plus large concernant plus de 24 000 associés et une capitalisation supérieure à 1 milliards d'euros.

Souscriptions compensant des retraits	0
Nouvelles souscriptions	0
Parts en attentes de retrait au 31/03/2012	5 501

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-am.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



Multicommerce

Situation au 1^{er} trimestre 2012 - Validité 2^e trimestre 2012

Situation locative de la SCPI

Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)		Surface (m ²)		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
			vacante	relouée	vacante	relouée		
93	Val De Fontenay, 12 rue de la Mare à Guillaume	COM	25		2 837	219	01/10/2012	51 360 € + 6% CA
75	Paris, avenue de Wagram	COM	100	Reloc.	1 117		15/02/2012	500 000 €

Données principales

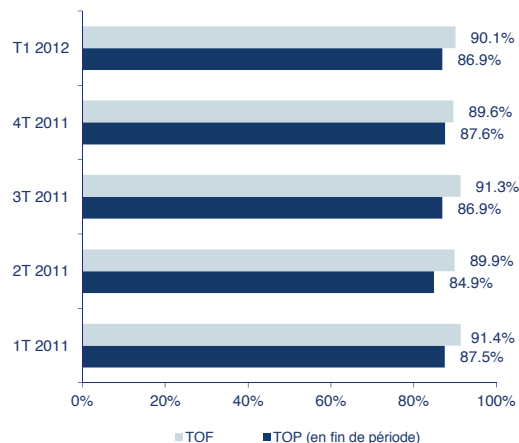
	4T 2011	1T 2012
Superficie totale (m ²)	86 095	86 095
Surface vacante (m ²)	10 655	11 255
Nb d'immeubles	40	40

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)		Surface (m ²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
			vacante	libérée	vacante	libérée	
77	Serris, Place de Toscane	COM	100		2 396	216	Négociation en cours pour maintien en place

Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)		Surface (m ²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
			vacante	libérée	vacante	libérée	
93	Val De Fontenay	COM	25		2 191	2 618	Création d'un pôle restauration - réception des lots prévue en septembre - négociations en cours
77	Serris, Place de Toscane	COM	100		2 396	216	Optical Center : Protocole en cours de régularisation pour libération le 12/07/2012
45	Fleury Les Aubrais	COM	100		2 985	2 985	Négociation en cours avec Electro Dépôt pour prise à bail de 200 m ²
33	Villeneuve d'Ormon, 7 rue Louis De Funes	COM	100		6 262	2 156	Contact et négociation en cours avec Vapiano
52	Saint Dizier	COM	100		2 600	600	Mandats en cours
49	Saumur, Saint Lambert	COM	100		2262	390	Mandats en cours

Evolution du patrimoine

Investissements

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du trimestre écoulé

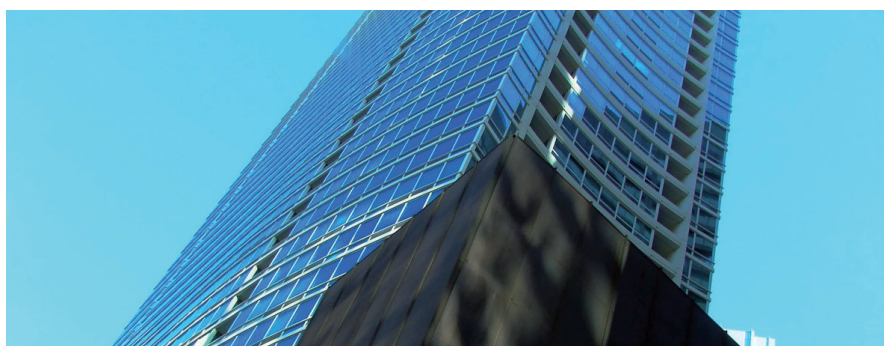
Arbitrages

Aucune cession n'a été réalisée au cours du trimestre écoulé

Informations Conseil de surveillance

A une très large majorité (87%), il a été refusé la transformation de la SCPI en OPCV, le 9 février dernier. La prochaine AG se tiendra le **25 juin à 10h30** au 173 bd Haussmann à Paris 8^e. Les associés seront destinataires des convocations et pouvoirs accompagnés du rapport de gestion et des comptes de l'exercice 2011 qui ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance lors de sa séance du 14 mars dernier. Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute du quorum requis, il vous est demandé de retourner **pouvoirs et/ou votes par correspondance avant la date limite figurant sur les avis de convocation**.

Par ailleurs, il a été convenu d'étudier, en concertation avec la commission désignée par votre conseil de surveillance, les atouts que pourraient offrir la fusion-absorption de Multicommerce par Epargne Foncière. La présentation, au mois de juin prochain, de ce projet élaboré par la société de gestion pourrait, s'il est accepté, permettre d'en décrire les principales caractéristiques en juillet et, après la validation de votre conseil de surveillance de septembre, de prévoir une AGE spécifique en novembre 2012.



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-am.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

Le versement intervient trimestriellement, semestriellement, ou annuellement selon la nature des 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, portés à 13,5 % depuis le 1^{er} octobre 2011, lesquels sont directement prélevés à la source, et auxquels s'ajoute, sur option de l'associé, le prélèvement forfaitaire libératoire, porté à 24 % depuis 1^{er} janvier 2012, soit au total 37,5 %.

Les associés qui souhaiteraient opter pour ce prélèvement ou annuler cette option peuvent dès maintenant en informer la société de gestion ; cette modification sera prise en compte pour le prochain versement.

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^{er} février 2012 pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant :

Taux

32,5 % (19 % + 13,5 %* prélèvements sociaux)

Abattements : 2 % de la 6^e à la 17^e année
4 % de la 18^e à la 24^e année
8 % de la 25^e à la 30^e année

* Ce taux sera porté à 15,5 % a/c du 1^{er} juillet 2012

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) mesure le rapport entre les loyers effectivement facturés et le total des loyers facturables au cours de la période.
- soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) représente à un instant "T" (ici chaque fin de trimestre) le rapport entre les surfaces louées par rapport à la superficie totale du patrimoine.

Rendement

Le rendement correspond au rapport entre le dividende annuel versé qui est net de toutes charges et le prix de souscription d'une part au 1^{er} janvier (frais compris).

Le **rendement prévisionnel** correspond au rapport entre le dividende prévisionnel (résultant de l'établissement en fin d'année n du budget de compte d'exploitation de l'année n+1 calculé à partir de données connues pour l'exercice n+1 et complété par les estimations des postes de recettes et de dépenses) qui sera versé au cours de l'année et le prix de souscription de la part au 1^{er} janvier de l'année considérée.

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 AM), 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 (notamment Epargne Foncière et les SCPI d'habitation), 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-am.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

Le risque en capital : la valorisation des actifs immobiliers détenus est soumise à l'évolution des marchés immobiliers. Ceux-ci connaissent des variations cycliques liées à la conjoncture économique générale. Les SCPI ne peuvent donc offrir aucune garantie en capital.

Le risque lié à la liquidité : les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir le rachat de part.

Gestion des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française AM 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 AM se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.