

# Multicommerce

Situation au 3<sup>e</sup> trimestre 2012 - Validité 4<sup>e</sup> 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

Aucun fait significatif n'a marqué l'activité commerciale du 3<sup>e</sup> trimestre. Le taux d'occupation physique est stable à 86.8%. Le taux d'occupation financier s'améliore légèrement à 89.2%.

Les surfaces vacantes au 30 septembre représentent 11 350 m<sup>2</sup> dont la moitié est représentée par les deux ex "Eldorauto" (3 000 m<sup>2</sup> chacun) à Savigny le Temple (77) et Fleury les Aubrais (45) en cours de vente.

Enfin, et comme détaillé ci-après dans les commentaires relatifs aux Conseils de surveillance et au marché des parts, une fusion-absorption de votre société par la SCPI Epargne Foncière vous sera proposée lors d'une assemblée générale le 15 novembre prochain.

### Chiffres clés

	01/01/2012	30/06/2012	30/09/2012
Capital social (€)	122 109 486	121 122 823	121 122 823
Capitalisation (€)	184 366 620	182 876 910	182 876 910
Nombre de parts	267 198	265 039	265 039
Nombre d'associés	4 216	4 197	4 200
<b>Données financières</b>	1T 2012	2T 2012	3T 2012
Taux d'occupation financier	90.1%	88.5%	89.2%
Loyers encaissés (€)	2 678 132	3 140 173	2 168 252
Revenu distribué / part (€)	7.92	7.92	7.92
<b>Principales valeurs</b>	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 30/09/2012

Capitalisation : ..... 182 876 910 €  
Prix de souscription : ..... 690 €  
Taux de distribution 2011 : ..... 4,40 %

### 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	<b>La Française REM</b>
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<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 2011	30.39 €
Taux de distribution 2011	4.40%
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2012)	7.92 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/07/2012)	7.92 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/10/2012)	7.92 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	7.92 €
- après prélèvement libératoire	7.92 €
Projet d'acompte 4 <sup>e</sup> trimestre 2012	n.d

### Marché des parts

Depuis le 30 juin, aucun mouvement n'a volontairement été enregistré sur le marché des parts afin que reste figé le nombre de parts constituant le capital social de la SCPI jusqu'à la tenue de l'AGE devant statuer sur la fusion-absorption par Epargne Foncière.

Si ce projet est approuvé, ce n'est que postérieurement aux opérations administratives liées à l'échange des parts Multicommerce avec Epargne Foncière que sera repris le fonctionnement du marché des parts dans le cadre du "retrait-souscription" (capital variable adopté par Epargne Foncière) en janvier prochain.

A défaut de fusion, ce sont les souscriptions de Multicommerce qui assureront la contrepartie des retraits, voire à nouveau le fonds de remboursement permettant l'annulation des parts des associés souhaitant se retirer.

Souscriptions compensant des retraits	0
Nouvelles souscriptions	0
Parts annulées (Fonds de remboursement)	0
Parts en attentes de retrait au 30/09/2012	6 188

**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 3<sup>e</sup> trimestre 2012 - Validité 4<sup>e</sup> trimestre 2012

## 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		
94	Val de Fontenay, Centre Commercial Périval	COM	25	74	74	10/2012	13 365 €
77	Serris, place de Toscane	COM	100	Maintien	185	04/2012	35 000 €

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Mesures d'accompagnement Commentaires
				SCPI	libérée	
94	Val de Fontenay, Centre Commercial Périval	COM	25	2 191	65	Départ Collection 3 au 18/03/2013

### Principales surfaces vacantes

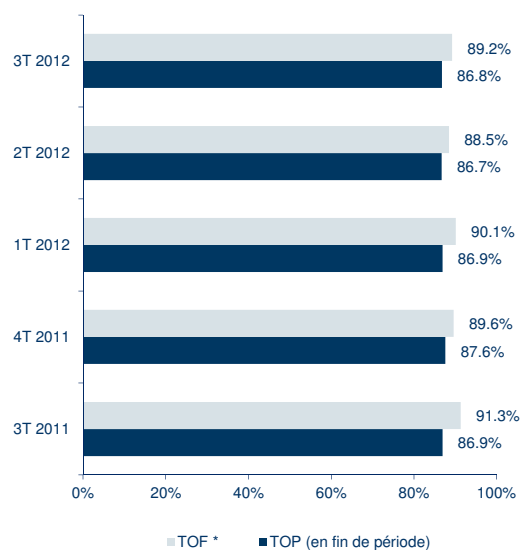
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Mesures d'accompagnement Commentaires
				SCPI	vacante	
45	Fleury Les Aubrais, 50/52 rue André Dessaux	COM	100	2 985	2 985	Mandat de vente BNPP RE. En parallèle, négociation en cours pour 2 000 m <sup>2</sup>
77	Savigny Le Temple	COM	100	2 980	2 980	Mandat de vente avec Atinvest. L'implantation d'un site de retrait de courses en ligne redevient d'actualité
33	Villeneuve d'Ornon, 7 rue Louis de Funès	COM	100	6 262	2 156	Commercialisation en cours. Etude à la division en 2 cellules du bâtiment vacant.
94	Val de Fontenay, Centre Commercial Périval	COM	25	2 134	629	Travaux du pôle restauration (1 109 m <sup>2</sup> ) en cours d'achèvement. Le solde fait l'objet d'une demande d'autorisation de la CDAC attendue pour le 4T.
33	Grenoble, Le Grenat	BUR	100	2 224	694	Commercialisation en cours mais peu de contacts
92	Gennevilliers, rue Laurent Cély	COM	100	700	700	Arbitrage en cours

### Données principales

	2T 2012	3T 2012
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	86 095	86 038
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	11 471	11 350
Nb d'immeubles	40	40

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



\* à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012 les nouvelles normes de la profession imposent dans le calcul du TOF la prise en compte des éventuelles mesures d'accompagnement (franchises...)

## 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

Lors de sa dernière réunion du 20 septembre, votre conseil a pris connaissance des modalités et des parités d'échange retenues dans le cadre de la fusion-absorption par Epargne Foncière. Ces modalités ont été approuvées par les commissaires aux comptes.

Le rapport de votre conseil figure avec le rapport de la société de gestion dans le traité de fusion qui vous a été envoyé par pli séparé avec les convocations et pouvoirs pour l'AGE du 15 novembre prochain à 15h30 au 173 Bd Haussmann à Paris 8<sup>ème</sup>. Il vous est rappelé l'importance du retour de vos pouvoirs et/ou de vos votes par correspondance avant la date limite du 12 novembre figurant sur les avis de convocation, afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute du quorum requis (50%).

Depuis le 30 juin, aucun mouvement n'a volontairement été enregistré sur le marché des parts afin que reste figé le nombre de parts constituant le capital social de la SCPI jusqu'à la tenue de l'AGE devant statuer sur la fusion-absorption par Epargne Foncière. Si celle-ci est approuvée, les nouvelles modalités de retrait seront celles pratiquées par la SCPI Epargne Foncière et pourront être mises en œuvre après attribution des parts de la SCPI Epargne Foncière aux titulaires de parts Multicommerce au début de janvier prochain. Quant au dernier acompte de l'exercice versé le 30 janvier 2013, il sera déterminé selon l'échange effectué et proviendra de la distribution des parts d'Epargne Foncière attribuées (déduction faite des acomptes trimestriels déjà perçus).



**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 15,5 % depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012, 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<sup>er</sup> janvier 2012, soit au total 39,5 %.

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-values 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 fiscal 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

32,5 % (19 % + 13,5 %\* 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

\* Ce taux sera porté à 15,5 % a/c du 1<sup>er</sup> 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) 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

Le taux de distribution correspond au rapport entre le dividende annuel versé qui est brut et le prix de souscription d'une part au 1<sup>er</sup> janvier (frais compris).

## 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](http://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.