

Multimmobilier 1

SCPI de rendement à capital variable

N° Siret : 342 084 209 00028

La nouvelle note d'information de Multimmobilier 1 a reçu le visa AMF SCPI N° 05-12 du 08/03/2005
La société de gestion UFG Immobilier a reçu l'agrément de la COB (devenue AMF) N° SG-SCPI 95-13 du 09/03/1995

Evolution du patrimoine

Investissements

Au cours de ce 1^{er} trimestre, Multimmobilier 1 a procédé à l'acquisition de 5 % de la quote-part indivise de l'ensemble immobilier « Vectorial », situé 61, avenue Jules Quentin à **Nanterre (92)**. Les trois bâtiments constituant cet ensemble immobilier font partie d'un secteur de Nanterre en mutation, situé entre le pôle tertiaire de Rueil 2000 et le secteur « Seine-Arche » en cours de rénovation urbaine. L'environnement est encore à dominante activité et habitation, mais plusieurs immeubles de bureaux sont programmés dans le secteur (plus de 150 000 m² dans les cinq ans à venir). L'accès routier est très facile par l'A86, et la desserte par les transports en commun aisée, avec la station du RER A

Nanterre-Ville à 500 mètres. Les trois bâtiments de l'ensemble Vectorial ont été construits par Vinci à partir de 1969, en trois tranches espacées de 10 ans. Ils représentent une surface utile totale de 26 819 m², avec de nombreux équipements communs (RIE, salles de conférences et salles de sport) ainsi que 474 parkings couverts et 18 extérieurs. L'ensemble est totalement loué à Vinci dans le cadre de trois baux fermes de 9 ans. Cette acquisition a été conclue au prix de **4 549 130 euros droits compris** acte en mains, et offre une rentabilité de **6,60 %**.

Arbitrages

Il n'a été procédé à aucun arbitrage au cours du trimestre.

Distribution de revenus

Exercice 2005.....	37,32 €
1 ^{er} trimestre versé le 30/04/2006	9,33 €
- dont produits financiers.....	0,30 €
- après prélèvement libératoire	9,25 €
Projet d'acompte 2 ^e trim. 2006	9,33 €

Rendement

2005	6,21 %
Prévisionnel 2006*	autour de 6,2 %

* Sur la base du prix de souscription actuel.

Marché des parts

Prix de souscription (acquéreur)	600,00 €
Valeur de retrait (nette vendeur)	552,00 €

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 1^{er} trimestre

Souscription ayant compensé des retraits...	1 311
Souscription de parts nouvelles	4 429
Parts en attente au 31/03/2006	0

Valeurs de référence

Valeur de réalisation (31/12/2005).....	556,24 €
Valeur ISF (2006).....	552 €

Evolution du capital

Au 01/01/2006

Nombre de parts.....	228 392
Capital social	69 659 560 €
Capitalisation	137 035 200 €
Nombre d'associés.....	2 175

Au 31/03/2006

Nombre de parts.....	232 821
Capital social	71 010 405 €
Capital plafond statutaire	108 885 000 €
Capitalisation	139 692 600 €
Nombre d'associés.....	2 207

Etat du patrimoine locatif

Montant des loyers encaissés au cours du 1 ^{er} trimestre 2006	3 272 786,80 €
Taux d'occupation financier	93,2 %

Situation locative

Trois importantes transactions ont été conclues au cours de ce 1^{er} trimestre de l'année :

- A Paris 9^e - Le Helder détenu en indivision (Multimmobilier 1, 20 % - Valoripierre, 25 % - Pierre Privilège, 15 % - Crédit Mutuel Pierre 1, 20 % - Crédit Mutuel Pierre Patrimoine, 20 %), il a été renouvelé le bail détenu par Textuel pour 279 m² avec le bénéfice d'une progression de loyer de 57 %. Cette négociation conditionne favorablement le niveau de prix envisagé pour la cession de ce bien prévue dans le cadre de la liquidation de deux des SCPI co-indivisaires. Les premières réponses à l'appel d'offre de vente visent un niveau de prix trop élevé pour permettre l'acquisition de ces quote-parts par les co-indivisaires restants. Les derniers bénéficieront donc de la vente totale de l'opération.
- Avenue du Roule à Neuilly-sur-Seine (92) : renouvellement du bail Page Personne pour 646 m² d'une durée de 4/6/9 ans à compter du 1^{er} janvier 2006, conclu avec une hausse de loyer de 50 %.
- Les Conquérants - Les Ulis (91) (Multimmobilier 1, 34 % - Crédit Mutuel Pierre 1, 33 % - Multimmobilier 2, 33 %) : quatre baux signés au cours du trimestre représentant un total de 320 m². Les nouveaux locaux vacants les plus significatifs sont :
- 1 450 m² à Fontenay-sous-Bois (94) - Le Pérépole : travaux de rénovation et de climatisation en cours.
- 440 m² à Courbevois (92) - rue Adam Ledoux.

Marché des parts

Au cours de ce premier trimestre, l'augmentation de capital de la SCPI a été rendue possible à hauteur de **2,6 millions d'euros** de souscriptions contribuant pour partie au financement de l'acquisition immobilière décrite plus haut. En outre, il a été traité 1 311 parts dans le cadre du « retrait/souscription » représentant un montant relativement modeste de 786 600 euros assurant ainsi la fluidité du marché des parts pour lequel aucune d'entre elles n'était en attente de retrait à la date du 31 mars dernier. A cette même date, la capitalisation de Multimmobilier 1 est très proche de **140 millions d'euros**.