

Multihabitation 5

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

SCPI spécialisée "Scellier Robien" à capital fixe

Multihabitation 5 ouvre l'ère des SCPI associée au dispositif de réduction d'impôt Scellier. Son augmentation de capital s'est achevée le 31 décembre 2010. Son patrimoine est en cours de constitution.

Commentaire de gestion

Le patrimoine de Multihabitation 5 est toujours en cours de constitution. Au terme de la phase d'acquisition, le rendement brut de la SCPI devrait se situer autour de 4,37%. Ce trimestre, la SCPI a fait 3 acquisitions pour un montant global de 23 836 441 euros. Au total, la SCPI a acquis pour 137 444 511 euros 553 lots sur 29 immeubles. 8 engagements d'acquisition ont été pris pour un montant global de 39 101 758 euros. Au total, si les engagements aboutissent, la SCPI aura investi 176 546 621 d'euros. Trois immeubles ont été livrés au cours du trimestre. Asnières (20 lots, 1 026 m², rendement brut 4.24%) ; Thiais (16 lots, 707 m², rdt 4.68%) et Suresnes (69/71 bd Henri Scellier, 7 lots, 423 m², rdt 4.37%). Le taux d'occupation financier s'établit à 70.4 % qui s'explique pour l'essentiel par la vacance d'Aix-en-Provence (fin de facturation 27 février 2012). La société SAFETIC, locataire des bureaux d'Aix-en-Provence, a été liquidée. Les locaux ont été restitués. Une action commerciale active pour relouer les locaux est en cours. Le montant de la créance irrécouvrable s'élève à 148 251.46 euros soit un peu moins 2 trimestres de loyers chargés.

Gestion locative

	Nb de lots	Surface (m²)	Livrés	Situation loués	à louer	Relocations	Taux d'occupation financier	Loyers encaissés (€)
2T 2011	280	18 534	11	10	1	0	95.9%	43 200
3T 2011	338	21 539	26	11	15	1	99.6%	111 116
4T 2011	458	28 251	26	26	0	15	96.3%	142 601
1T 2012	553	33 835	69	55	14	31	70.4%	94 415

Chiffres clés

	01/01/2012	31/03/2012
Capital social (€)	167 023 750	167 023 750
Capitalisation (€)	200 428 500	200 428 500
Nombre de parts	133 619	133 619
Nombre d'associés	2 956	2 956
Valeurs de référence	exercice 2011	01/01/2012
Valeur de réalisation (€/part)	1 349.10	1 367.00
Valeur ISF préconisée (€)	1 349.10	1 367.00

Conseil de Surveillance

L'assemblée générale s'est tenue le **25 avril à 10h00** au 173 bd Haussmann à Paris 8^e. Les associés avaient été destinataires des convocations et pouvoirs accompagnés du rapport de gestion et des comptes de l'exercice 2011 qui furent portés à la connaissance des membres de votre conseil de surveillance lors de sa réunion du 12 mars dernier. Les délais d'impression et la date à laquelle ce bulletin est conçu ne permettent pas de vous rendre déjà compte du résultat des votes exprimés en séance ; dans l'attente du prochain bulletin d'information trimestriel publié fin juillet, les associés qui le souhaitent pourront consulter le site internet, dès sa mise à jour.



Caractéristiques

MULTIHABITATION 5

Forme juridique	SCPI à Capital Fixe fermé
Date de création	29/07/2009
Durée de placement recommandée	Terme statutaire (2022)
N° Siren	513 888 750
Visa AMF	SCPI n°09-18 du 07/08/2009
Société de Gestion	La Française REM
Agrément AMF n°	GP-07000038 du 26/06/2007
Délais de jouissance des parts	
- Acquisition : les parts acquises au cours d'un mois donné portent jouissance à partir du 1 ^{er} jour du mois suivant.	
- Cession : la date de fin de jouissance des parts cédées est fixée à la fin du mois au cours duquel est effectuée la transaction.	

Données principales

Superficie acquise totale	33 835 m²
Surface acquise livrée	6 263 m²
Taux d'occupation physique (livrée)	56.6%
Taux d'investissement (signé et engagé)	100.0%

Evolution du patrimoine

Investissements du trimestre					
Ville	Dept	Nombre de lots	Surface (m²)	Date de livraison	Prix acquisition TTC (€)
Bordeaux	33	18	1 164	1T 2014	3 727 166
Vélizy	78	43	2 331	2T 2014	10 623 795
Saint Ouen	93	34	2 094	1T 2012	9 485 480

Marché des parts

Aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente et sans échange, il n'y a donc pas eu de prix de confrontation ; c'est donc la valeur de réalisation publiée ci-contre qui peut être retenue pour la valorisation du portefeuille individuel.

	acquéreur (prix payé)	vendeur (prix d'exécution)	nb de parts échangées
2T 2011	-	-	-
3T 2011	-	-	-
4T 2011	-	-	-
1T 2012	-	-	-
Au 31/03/2012, les 5 prix :			
les plus bas à la vente	1 340.00 €		40
les plus hauts à l'achat	-	-	-

La prochaine confrontation trimestrielle est fixée au : **27/06/2012**

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.