

Multihabitation 5

Situation au 2^e trimestre 2012 - Validité 3^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

La constitution du patrimoine de MULTIHABITATION 5 s'est achevée au cours du trimestre avec l'acquisition de 8 opérations regroupant 152 lots pour un total de 39 101 758 €. Le taux de distribution prévisionnel brut de la SCPI se situe autour de 4.38%. Il ne pourra être confirmé qu'à la livraison et à la location de l'ensemble du patrimoine.

Les 15 appartements d'Agde ont été livrés au cours du trimestre. L'ensemble immobilier est destiné aux retraités actifs. Il offre des prestations et des animations dédiées. La plupart des prestations sont optionnelles ce qui permet une maîtrise des charges individuelles.

Le taux d'occupation financier qui intègre les immeubles au fur et à mesure de leur livraison s'établit à 63.2%. Sur les 84 lots livrés, 69 sont loués, 15 sont vacants dont 2 réservés et 2 sont sous congé.

Le dossier concernant Aix en Provence devrait aboutir à la signature d'un bail au cours du mois de juillet. Des travaux ont été réalisés pour répondre à la demande du preneur, notamment un escalier de secours extérieur. La livraison des travaux est prévue mi-août et le bail devrait prendre effet le 16 septembre 2012. Le locataire bénéficiera d'une franchise de trois mois (impactant le TOF momentanément).

Le dossier contentieux SAFETIC, précédent locataire ces locaux est soldé suite à la mise en liquidation judiciaire.

Gestion locative

	Nb de lots	Surface (m ²)	Situation				Taux d'occupation financier	Loyers encaissés (€)
			Livrés	loués	à louer	Relocations		
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
2T 2012	705	42 868	84	66	18	17	63.2%	227 802

Chiffres clés

	01/01/2012	30/06/2012
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	2 957
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

Revenus distribués

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

Exercice 2011	8.40 €
Taux de distribution 2011	0.56%
1 ^{er} semestre (versé le 31/07/2012)	4.20 €
- dont produits financiers	4.20 €
- après retenue à la source	3.55 €
- après prélèvement libératoire	2.53 €
Projet d'acompte 2 ^e semestre 2012	4.20 €

Conseil de Surveillance

Avec un quorum de 24.8%, l'AGO s'est régulièrement tenue sur 2^e convocation le 10 mai dernier et à une très large majorité (plus de 91%), il a été approuvé l'ensemble des résolutions soumises au vote des associés présents et représentés.

Les membres élus de votre conseil de surveillance : L. Altmayer, S. Blanc, JL Bronsart, M. Cattin, B. de Geloës, P. Kontz, G. Lacaze, D. Le Boulch et C. Pary se réuniront le 18 septembre prochain.

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	42 868 m²
Surface acquise livrée	6 914 m²
Taux d'occupation physique (livrée)	59.1%
Taux d'investissement	100.0%

Evolution du patrimoine

Investissements du trimestre

Ville	Dept	Nombre de lots	Surface (m ²)	Date de livraison	Prix acquisition TTC (€)
Bussy St Georges	77	15	901	4T 2013	3 568 033
Montpellier	34	22	1 195	1T 2014	4 119 167
Roubaix	59	13	817	1T 2013	2 547 400
La Garenne Colombes	92	32	1 637	1T 2014	9 505 540
La Garenne Colombes	92	10	656	1T 2014	3 882 974
Rennes	35	21	1 062	4T 2013	3 474 932
Montmorency	95	27	1 558	2T 2014	7 964 176
Viry	74	12	1 216	2T 2014	4 039 536

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 c-contre qui peut être retenue pour la valorisation du portefeuille individuel.

	acquéreur (prix payé)	vendeur (prix d'exécution)	nb de parts échangées
3T 2011	-	-	-
4T 2011	-	-	-
1T 2012	-	-	-
2T 2012	-	-	-

Au 30/06/2012, les 5 prix :

les plus bas à la vente	1 100.00 €	20
les plus hauts à l'achat		

La prochaine confrontation trimestrielle est fixée au : **26/09/2012**

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 15,5 % depuis le 1^{er} 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^{er} 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^{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) 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^{er} 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.

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.