

# Multihabitation 5

Situation au 2<sup>e</sup> trimestre 2013 - Validité 3<sup>e</sup> trimestre 2013

## 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 construction ou de livraison.

### Commentaire de gestion

Les livraisons se poursuivent. Au cours du trimestre la SCPI a pris livraison de 75 lots à Serris, Massy, Bussy St Georges et Athis-Mons, dont 52 en mai, ce qui porte à 287 lots le nombre de lots gérés sur les 705 lots acquis. 64 locations ont été signées au cours du trimestre. Le taux d'occupation financier s'établit à 69.4%. Il s'explique par le volume de lots qui viennent d'être livrés pour lesquels une commercialisation locative est en cours. Il y a en fin de trimestre 89 lots vacants dont 20 réservés et 4 lots sous congé. 519 866.01 euros de loyer ont été facturés dans le trimestre contre 345 123.83 au précédent trimestre soit une augmentation de 50.6%.

Il y a 2 contentieux pour impayés. La créance s'élève à 8 982.09 euros. Dans la sélection des dossiers et dans le suivi des impayés, on commence à ressentir l'impact de la conjoncture qui se traduit actuellement par des retards de paiement.

Pour mémoire, le dossier SAFETIC a été passé en créance irrécouvrable.

### Gestion locative

|         | Nb de lots | Surface (m²) | Livrés | Situation |         |             | Taux d'occupation financier | Loyers encaissés (€) |
|---------|------------|--------------|--------|-----------|---------|-------------|-----------------------------|----------------------|
|         |            |              |        | loués     | à louer | Relocations |                             |                      |
| 3T 2012 | 705        | 42 868       | 84     | 71        | 13      | 6           | 65.8%                       | 178 468              |
| 4T 2012 | 705        | 42 868       | 120    | 94        | 26      | 25          | 72.4%                       | 206 786              |
| 1T 2013 | 705        | 42 868       | 199    | 135       | 64      | 42          | 76.4%                       | 344 884              |
| 2T 2013 | 705        | 42 868       | 287    | 198       | 89      | 64          | 69.4%                       | 487 669              |

### Chiffres clés

|                             | 01/01/2013           | 30/06/2013        |
|-----------------------------|----------------------|-------------------|
| 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           | 2 957                | 2 957             |
| <b>Valeurs de référence</b> | <b>exercice 2012</b> | <b>01/01/2013</b> |
| Valeur de réalisation (€)   | 1 367.00             | 1 379.59          |
| Valeur ISF préconisée (€)   | 1 367.00             | 1 379.59          |

### Revenus distribués

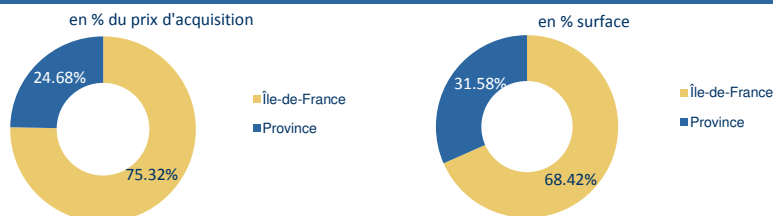
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

|  |        |
|--|--------|
| Exercice 2012                                  | 8.40 € |
| dont distribution de réserves                  | -      |
| Taux de distribution sur valeur de marché 2012 | 0.56%  |
| 1 <sup>er</sup> semestre (versé le 31/07/2013) | 7.50 € |
| - dont produits financiers                     | 7.50 € |
| - après retenue à la source                    | 6.34 € |
| - après prélèvement libératoire                | 4.54 € |

### Informations Assemblée générale

Sur 2<sup>nde</sup> convocation pour l'AGO et l'AGE, toutes les résolutions ont été largement approuvées à plus de 95% des voix présentes ou représentées. Quelques échanges ont permis de préciser le rôle du dépositaire (dans le cadre des directives européennes applicables au cours des mois prochains) et son coût dont le montant serait toutefois limité. C'est le 25 septembre que se tiendra la prochaine réunion de votre conseil de surveillance.

### Répartition du patrimoine



### 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<sup>er</sup> 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              | 9 805 m²  |
| Taux d'occupation physique (livré)  | 71.0%     |
| Taux d'occupation financier (livré) | 69.4%     |
| Taux d'investissement               | 100.0%    |

### 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 qui peut être retenue pour la valorisation du portefeuille individuel.

|                          | acquéreur (prix payé) | vendeur (prix d'exécution) | nb de parts échangées |
|--------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|
| 3T 2012                  | -                     | -                          | -                     |
| 4T 2012                  | -                     | -                          | -                     |
| 1T 2013                  | 944.85 €              | 856.90 €                   | 6                     |
| 2T 2013                  | -                     | -                          | -                     |
| Au 30/06/2013, le prix : |                       |                            |                       |
| le plus bas à la vente   | 1 100.00 €            |                            | 25                    |
|                          | 1 340.00 €            |                            | 40                    |
| le plus haut à l'achat   | -                     | -                          | -                     |

La prochaine confrontation trimestrielle est fixée au : **25/09/2013**

**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-group.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 : Nouvelles dispositions fiscales

Le versement intervient trimestriellement, semestriellement, ou annuellement selon la nature de la 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 de 15,5% directement retenus "à la source".

Par ailleurs étant soumis à l'impôt sur le revenu (IRPP), **une retenue de 24 %** est effectuée à titre d'acompte sur le paiement de l'impôt dû sur les revenus l'année en cours et payable l'année suivante ; toutefois les contribuables dont le **revenu imposable est inférieur à 25 000 euros** pour un célibataire et **50 000 euros** pour un couple peut être exonéré de ce paiement anticipé en avisant la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le 30 novembre 2013 pour l'exercice en cours).

## 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<sup>er</sup> février 2012 pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant : **Taux**

34,5 % (19 % + 15,5 % 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

## 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 sur valeur de marché

Le taux de distribution de valeur de marché correspond au dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année n.

## 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), 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, 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-group.com](http://www.lafrancaise-group.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

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La SCPI comporte un risque de perte en capital.

L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts de SCPI et supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également un risque de remboursement de la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.

## Gestion des conflits d'intérêts

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