

Multihabitation 5

Situation au 3^e trimestre 2013 - Validité 4^e 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 de logements relatives aux immeubles sur lesquels Multihabitation 5 a investi se poursuivent. Au cours du trimestre, votre SCPI a pris livraison de 95 logements à Nice, Issy-les-Moulineaux et Longjumeau, portant à 400 le nombre de logements livrés, gérés sur 705 acquis.

Au plan locatif, 96 locations ont été signées au cours du trimestre. Le taux d'occupation financier s'établit donc à 79.5% ; il continuera de progresser au fur et mesure de la location des logements livrés. Au 30 septembre, 112 logements sont vacants provenant des dernières livraisons ; d'ores et déjà, 24 sont réservés. Par ailleurs, Multihabitation 5 compte actuellement 7 lots sous congé. A ce jour, Multihabitation 5 enregistre 2 contentieux pour impayés correspondant à une créance de 5 814 euros.

Le montant des loyers facturés, à 693 871 euros, augmente de 174 004 euros. Le montant de la distribution effectuée à fréquence semestrielle demeure conforme aux prévisions de début d'année.

Gestion locative

	Nb de lots	Surface (m²)	Livrés	Situation			Taux d'occupation financier	Loyers encaissés (€)
				loués	à louer	Relocations		
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
3T 2013	705	42 868	400	288	112	96	79.5%	689 457

Chiffres clés

	01/01/2013	30/09/2013
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
Valeurs de référence	exercice 2012	01/01/2013
Valeur de réalisation (€)	1 367.00	1 379.59
Valeur ISF préconisée (€)	1 367.00	1 379.59

Revenus distribués

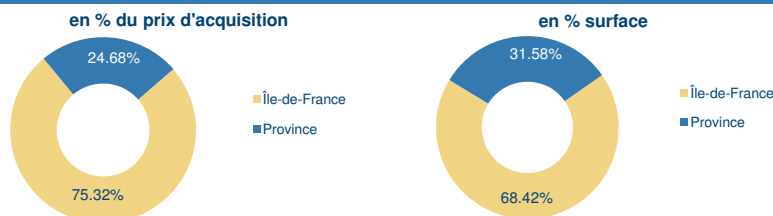
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

Exercice 2012	8.40 €
dont distribution de réserves	-
Taux de distribution sur valeur de marché 2012	0.56%
1 ^{er} 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 €

Conseil de surveillance

La réunion du 25 septembre dernier a permis à votre conseil de prendre connaissance des comptes au 30 juin ainsi que de l'actualisation de ceux établis pour l'exercice. Les résultats et la distribution par part effectuée semestriellement demeurent conformes. La poursuite des livraisons et leur mise en location s'effectuent dans des conditions satisfaisantes.

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^{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	25 089 m²
Taux d'occupation physique (livré)	74.4%
Taux d'occupation financier (livré)	79.5%
Taux d'investissement	100.0%

Marché des parts

Aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente. 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
4T 2012	-	-	-
1T 2013	944.85 €	856.90 €	6
2T 2013	-	-	-
3T 2013	-	-	-
Au 30/09/2013, le prix :			
le plus bas à la vente	1 340.00 €	40	
le plus haut à l'achat	-	-	
La prochaine confrontation trimestrielle est fixée au : 26/12/2013			

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 financiers 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 fiscal applicable a/c du 1^{er} septembre 2013 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)

Taux d'abattement par année de détention		
Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 ans	0 %	0 %
de la 6 ^e à la 21 ^e année	6 %	1,65 %
22 ^e année	4 %	1,60 %
de la 23 ^e à la 30 ^e année	-	9 %

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.

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.