

Multihabitation 5

2014

RAPPORT ANNUEL



LA FRANÇAISE

Multihabitation 5

SCPI « Scellier » à capital fixe fermé

Assemblée générale ordinaire du 16 juin 2015

1	Avant-propos	2
2	Organes de direction et de contrôle	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2014	6
4	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	12
5	Rapport du conseil de surveillance	16
6	Texte des résolutions	17
7	Comptes au 31 décembre 2014	18
8	Annexe	21
9	Composition du patrimoine	25
10	Rapports du commissaire aux comptes	26





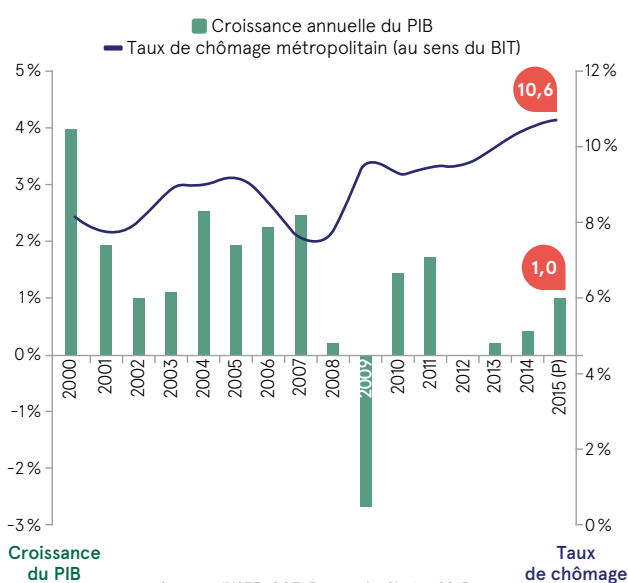
AVANT-PROPOS

Les SCPI d'habitation de la Française REM dans leur environnement économique

L'ENVIRONNEMENT MACRO-ÉCONOMIQUE EN 2014

Sur l'ensemble de l'année 2014, l'économie française a enregistré une très faible croissance de son PIB, de 0,4 %, un rythme quatre fois moins élevé que celui enregistré en Allemagne. A l'exception du 3^{ème} trimestre, qui avait surpris par sa vigueur, la progression du PIB aura été étonnante tout au long de l'année. Elle a ainsi atteint 0,1 % au 4^{ème} trimestre et pâtit du nouveau recul des investissements et du ralentissement de la consommation.

● Croissance du PIB et taux de chômage en France



L'année boursière, quant à elle, s'est montrée très hétérogène en termes de performances entre les grandes zones géographiques. In fine, elle aura suivi une tendance heurtée, notamment sur les actions européennes, avec une succession de phases de hausse et de baisse, de forte amplitude et rapides dans leur déroulé, s'accompagnant d'importantes rotations sectorielles et de style. Aux États-Unis, en revanche, le S&P500 enregistre en 2014 une 6^{ème} année de hausse consécutive, soit + 23 % par an depuis le point bas de mars 2009. La valorisation du marché est supérieure à sa moyenne historique.

Le secteur des foncières cotées françaises a néanmoins nettement surperformé le CAC40, qui a connu une évolution étonnante, terminant péniblement l'année comme il l'avait commencé, autour de 4 250 points.

Les foncières cotées ont ainsi proposé des valorisations très satisfaisantes, dans l'environnement actuel de taux bas. Selon l'indice IEIF SIIC France, elles ont généré un rendement très honorable, de 17,03 % (dividende compris). La performance de l'indice Euronext IEIF Reit, quant à elle, a atteint 26,11 % contre 4,01 % pour le Dow Jones Euro Stoxx 50.

L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN 2014

Des taux d'emprunt immobilier à un nouveau point bas

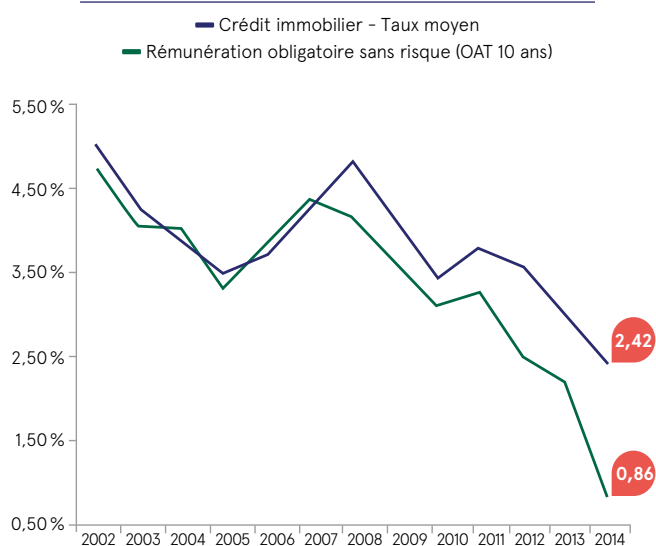
Les crédits immobiliers octroyés en 2014 ont été globalement peu nombreux jusqu'en toute fin d'année. En effet, le marché s'est animé à partir du mois de novembre dernier, le nombre de crédits accordés progressant de 1 % au 4^{ème} trimestre. Sur l'ensemble de l'année, ce nombre demeure néanmoins nettement en deçà, de 6,4 %, de celui recensé en 2013.

Le taux moyen des crédits a reculé de plus de 70 points de base entre le début et la fin de l'année 2014, pour s'établir à un point bas jamais observé par le passé soit 2,42 %. Selon le Crédit Logement CSA, le net repli enregistré entre fin 2011 et fin 2014 équivalait à une baisse des prix de 15 % dans l'ancien.

Au 4^{ème} trimestre 2014, la durée des prêts accordés était de 211 mois en moyenne, en hausse depuis le début de l'été, contre 204 mois en fin d'année 2013.

Dans ce contexte, toutes les composantes (prix et taux d'intérêt en baisse combinés au rallongement de la durée des crédits) sont désormais réunies pour favoriser une relance du marché, portée par une solvabilité des ménages nettement plus importante qu'au cours de la dernière décennie.

● Rendements obligatoires et taux immobiliers



Un marché de l'immobilier résidentiel ancien plutôt morose

Des ventes de logements anciens en phase de tassement

Au 4^{ème} trimestre 2014, les prix des logements anciens ont reculé de 2,2 % sur un an en France, et de 2 % en Île-de-France. La baisse des prix s'est ainsi avérée plus marquée que celle enregistrée à la fin du trimestre précédent. Le volume des transactions n'est pas pour autant reparti à la hausse. Au contraire, le nombre de ventes a même légèrement reculé, passant de 725 000 à fin septembre 2014 à 707 000 à fin novembre, enregistré au cours des douze derniers mois écoulés. Ce volume reste néanmoins au même niveau que celui retenu à fin novembre 2013, mais s'avère plus faible que les transactions recensées entre ces deux dates.

● Nombre de ventes de logements anciens en France (en milliers)



Source : CGEDD, Pôle Études LF GREIM, février 2015

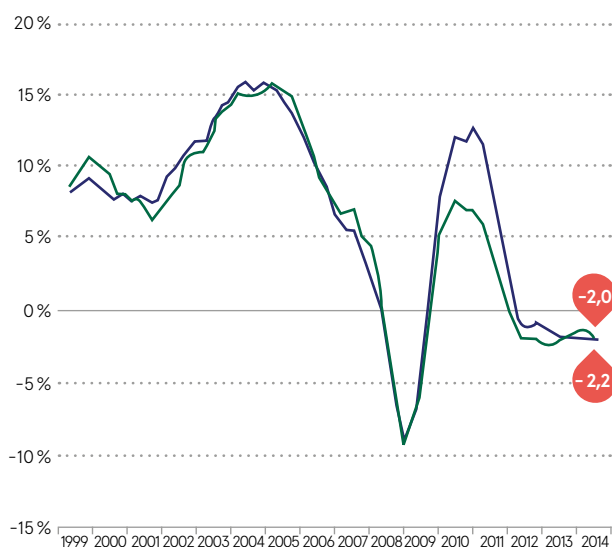
Les prix de l'ancien orientés à la baisse

Le recul des prix s'est accéléré en fin d'année 2014, puisqu'il s'établit à 1% entre le 3^{ème} et le 4^{ème} trimestre, alors qu'il avait été moins important, de 0,4 % entre le 2^{ème} et le 3^{ème} trimestre et même stable entre le 1^{er} et le 2^{ème} trimestre.

Cette baisse s'est avérée, en toute fin d'année et sur douze mois glissants, légèrement moins marquée en Île-de-France qu'en province : elle représente respectivement un repli de 2 % en Île-de-France et de 2,3 % en province. Les prix ont accusé un repli dans tous les départements d'Île-de-France au 4^{ème} trimestre, en particulier, dans l'Essonne, les Yvelines et en Seine-et-Marne. Même à Paris, les prix reculent plus nettement, de 2,1%, que la moyenne calculée pour la région. De même, les maisons voient leur prix mieux résister que les appartements, phénomène observé également sur le reste du territoire.

Pour autant, les disparités régionales pourraient encore s'intensifier, la stabilisation voire la progression des prix étant globalement tenue par les tensions entre l'offre et la demande observées dans les grands bassins d'emploi et de population. De nombreuses zones souffrent, à l'inverse, d'un manque cruel de demande à l'acquisition, le marché des résidences secondaires en particulier, pâtissant de la baisse généralisée du pouvoir d'achat après six années de crise quasi-ininterrompue.

● Taux de croissance annuel du prix des logements anciens en France (variations annuelles)



— France — Île-de-France
Source : INSEE, Pôle Études LF GREIM, février 2015

Un nouveau recul des prix anticipé pour 2015 mais des facteurs de soutien importants

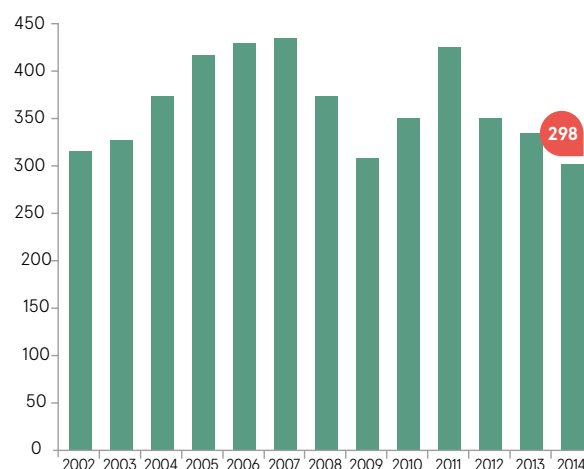
La restauration progressive de la solvabilité des ménages depuis le début de l'année 2014, résultat d'une amélioration des conditions de l'offre (baisse des prix et des taux d'emprunt) plus que de la demande (chômage toujours très élevé, remontée du coût des opérations) devrait permettre au marché de s'animer et au nombre de ventes de progresser sensiblement cette année. Malgré des indicateurs économiques, globalement en amélioration, mais toujours faibles, la demande élevée de biens situés dans des zones en situation de sous-offre structurelle devrait permettre, cette année encore, aux prix des logements anciens de bien résister en moyenne.

Un marché de l'immobilier résidentiel neuf toujours atone

L'offre et la production relativement équilibrée

Dans le neuf, le rapport entre l'offre et la demande se rééquilibre progressivement sur la base de volumes plus faibles et permet aux prix de rester relativement robustes, en particulier dans les zones les plus denses. Premiers signes d'amélioration, les ventes ont progressé à nouveau de 3,4 % au 4^{ème} trimestre 2014 par rapport au 4^{ème} trimestre 2013, mais elles reculent de près de 4 % sur l'ensemble de l'année. Les annulations après réservations se maintiennent à près de 10 %, un niveau relativement élevé mais comparable à celui observé en 2013. Dans le même temps, les mises en vente ont baissé de manière nettement plus significative que les ventes, de 13,3 % sur l'année. Pourtant, le délai d'écoulement des stocks progresse encore légèrement et dépasse désormais les 5 trimestres en moyenne contre 4,6 trimestres un an plus tôt.

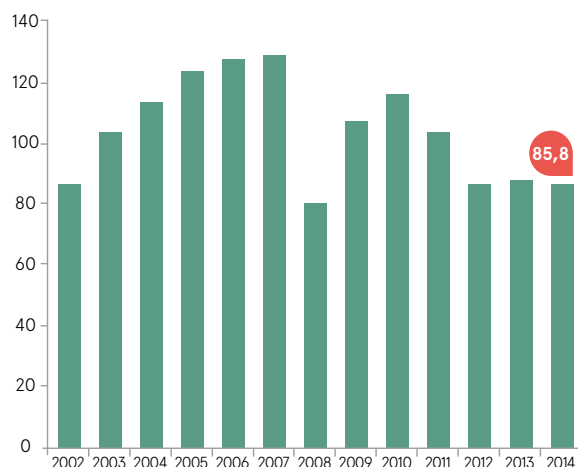
● Mise en chantier de logements neufs en France (en milliers)



Source : INSEE, Pôle Études LF GREIM, février 2015

Face à une demande plutôt atone, les promoteurs ajustent sensiblement leur offre future. Les logements livrés dans les prochaines années devraient ainsi demeurer peu nombreux, le nombre de permis de construire octroyés reculant encore de 12 % en 2014, laissant anticiper un nombre d'unités réellement construites encore plus faible.

● **Nombre de ventes de logements neufs par promoteur en France (en milliers)**



Source : INSEE, Pôle Etudes LF GREIM, février 2015

Des valeurs en léger fléchissement

Les prix des logements neufs ont entamé une baisse au 3^{ème} trimestre 2014 (dernier chiffre disponible), mais de manière assez contenue. Les prix reculent ainsi de 0,7% par rapport au 3^{ème} trimestre 2013. Ils avaient été quasiment stables au 2^{ème} trimestre 2014 et avaient progressé de manière continue depuis le milieu de l'année 2012. La loi Pinel, entrée en vigueur au 1^{er} septembre dernier, et s'adressant notamment aux investisseurs qui veulent réduire leurs impôts en acquérant des logements neufs, devrait produire ses effets, au mieux, en toute fin d'année, accélérant le nombre de mises en chantier pour répondre à une demande accrue.

LES PERSPECTIVES 2015

Après une année 2014 contrastée, marquée par des pays dynamiques et d'autres en croissance plus lente, les diverses prévisions économiques publiées au cours des dernières semaines semblent être plus convergentes pour 2015 et 2016. Or, ces anticipations ne tiennent pas totalement compte des changements de grande ampleur actuellement en cours : effondrement du prix du pétrole, forte baisse de l'euro, nouvelle politique budgétaire européenne, ouverture des vannes monétaires par la Banque centrale européenne. Ainsi, le Quantitative Easing de la BCE, qui consistera à acheter 60 milliards d'euros de titres par mois, devrait entraîner de nouvelles baisses de coût du financement, une relance de la consommation et des investissements, ainsi qu'une remontée de l'inflation vers l'objectif de 2%. De son côté, la Commission européenne a annoncé un plan d'investissement et une plus grande souplesse dans la mise en œuvre du Pacte de stabilité et de croissance. Selon nos estimations, ces mesures de soutien à l'activité pourraient générer jusqu'à 0,3 point de PIB. Cependant, des facteurs d'instabilité financière apparaissent simultanément le saut dans l'inconnu de la BCE, la perspective d'une normalisation de la politique monétaire américaine, les chocs sur les prix mondiaux et les taux de change, enfin la menace récente de restructuration de la dette grecque. En résumé, les indicateurs de conjoncture actuels anticipent une croissance européenne encore médiocre cette année, avec des signes graduels d'amélioration. Elle atteindrait ainsi 1% en 2015 et 1,5% en 2016, tandis que le taux d'inflation serait en moyenne nul en 2015 puis excéderait 1% en 2016.

L'économie française, quant à elle, devrait connaître une croissance plus forte qu'attendue en 2015, portée presque exclusivement par ces événements exogènes, même si certaines mesures gouvernementales, le CICE notamment, récemment entrées en vigueur, pourraient commencer à porter leur fruit. L'activité devrait tout particulièrement profiter d'un commerce extérieur dynamisé par la faiblesse de l'Euro et d'un pouvoir d'achat restauré à la fois par les politiques budgétaires moins austères et par une baisse des prix dans le secteur de l'énergie, pétrole en tête, engendrant une inflation quasi-nulle. Pour autant, cette meilleure orientation des indicateurs ne sera pas suffisante pour relancer le marché de l'emploi : le taux de chômage ne devrait donc pas entamer de reflux avant la deuxième partie de l'année 2015.

Pour autant, la résolvabilisation des ménages, issue d'une inflation faible, de taux d'emprunt extrêmement bas et de prix en baisse, devrait permettre un redémarrage des ventes de logements en 2015. Elles devraient s'ajuster encore légèrement sur le segment de l'ancien mais enregistrer un rebond marqué sur celui du neuf, portées par le dispositif Pinel. Dans un contexte de taux d'emprunt toujours bas en 2015, les prix des logements anciens devraient poursuivre leur érosion tandis que ceux des logements neufs se stabiliseraient progressivement.



FICHE D'IDENTITÉ Multihabitation 5



- **Type de SCPI**
SCPI "Scellier"
à capital fixe fermé
- **N° d'immatriculation au RCS**
513 888 750 RCS Paris
- **Siège social**
173 boulevard Haussmann
75008 Paris
- **Date de dissolution statutaire**
28 juillet 2022
- **Date de création**
29 juillet 2009
- **Capital social**
167 023 750 euros
- **Visa AMF**
SCPI n° 09-18 en date du 7 août 2009

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros
Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
399 922 699 RCS PARIS
Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille n° GP-07000038 du 26 juin 2007
Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014

Directoire

Xavier LEPINE, Président
Patrick RIVIERE, Vice-Président
Marc BERTRAND, Directeur Général
Marc-Olivier PENIN

Conseil de surveillance

Eric CHARPENTIER, Président
Groupe La Française
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Crédit Mutuel Arkéa
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes

Titulaire : Deloitte & Associés
185, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

Suppléant : B.E.A.S
195, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance :

Bertrand de GELOES, Président
Michel CATTIN, Secrétaire
Laurent ALTMAYER
Serge BLANC
Jean-Luc BRONSART
Patrick KONTZ
Guy LACAZE
Didier LE BOULCH
Catherine PARY

Fin de mandat : à l'issue de la présente assemblée générale

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Crédit Foncier Expertise - 19, rue des Capucines - 75001 Paris

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale 2017
appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

Titulaire : Deloitte & Associés
185, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

Suppléant : B.E.A.S
195, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

Fin des mandats : à l'issue de la présente assemblée générale



Introduction

Durant l'année 2014, la SCPI a reçu livraison des dernières propriétés.

Le résultat 2014 est en très forte augmentation par rapport à 2013, 87,08% du fait de la hausse des loyers résultant des propriétés livrées fin 2013 et en 2014.

En contrepartie, les charges immobilières sont en hausse suite à la livraison de l'intégralité du patrimoine

et les taxes foncières augmentent également avec la fin des premières exonérations.

Malgré une conjoncture difficile, le rythme de location est satisfaisant et les loyers ont été fixés en fonction des contraintes locales. Dans certains secteurs, des baisses ont pu être décidées afin de faciliter les mises en location et d'encourager la pérennité des locataires dans les lieux.

Grâce à un pilotage maîtrisé de la commercialisation, les agences immobilières ont permis d'assurer les mises en location dans les délais fixés. Des instructions précises, respectueuses des contraintes légales et réglementaires, leur ont été données pour garantir la qualité des dossiers de candidature. La garantie des risques locatifs a parfois été souscrite pour permettre l'éligibilité de certains candidats. On observe que le pouvoir

d'achat des locataires s'est légèrement dégradé, avec un impact immédiat des indexations annuelles sur leur solvabilité. Il est donc important d'être vigilant sur la capacité, dans la durée, de l'absorption des loyers et des charges par les futurs locataires. Nos loyers intègrent ce paramètre afin de limiter le turn-over et le coût que celui-ci génère (travaux, honoraires de location, vacance locative et charges inhérentes). Globalement, on note que l'impact de la dégradation économique est plus marqué en province. La région parisienne bénéficie d'un marché de l'emploi soutenu, ce qui conforte notre choix d'investir majoritairement dans cette région.

La valeur d'expertise 2014 est en retrait de - 2,47%. Cette baisse résulte d'une part de l'augmentation des droits de mutation et d'autre part de l'augmentation de la décote « bloc » qui prend en compte les décotes constatées en 2014 lors des cessions en bloc. En revanche la valeur des immeubles au lot par lot en l'état d'occupation permet d'envisager en l'état du marché, une plus-value immobilière de 11,78% par rapport aux prix d'acquisition.

La SCPI enregistre une hausse des contentieux locatifs avec 12 dossiers. Le report à nouveau est confortable puisqu'il s'établit à 14,23 euros par part. Il a été constitué avec les produits financiers réalisés lors de la période d'investissement afin de lisser la distribution dans les années à venir.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Capital	167 023 750,00 €
Nombre de parts	133 619
Capitalisation	200 428 500,00 €
Nombre d'associés	2 960
Valeur de réalisation	1 345,01 €
Prix de souscription	1 500,00 €
Prix acquéreur	N.D.
Prix net vendeur (Prix d'exécution)	N.D.
Valeur ISF pour 2015 ⁽¹⁾	1 345,01 €
Distribution de l'exercice 2014 ⁽²⁾	30,00 €

⁽¹⁾ Correspond à la valeur pouvant être retenue par les associés assujettis à l'ISF.

⁽²⁾ Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1^{er} janvier au 31 décembre.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2014	2013
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	6 417 740,74	3 449 092,78
dont loyers	5 679 447,78	2 520 338,03
Total des charges	2 765 904,96	1 497 103,22
Résultat	3 651 835,78	1 951 989,56
Dividende	4 008 570,00	2 004 285,00
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	167 023 750,00	167 023 750,00
Total des capitaux propres	178 729 491,22	179 080 231,96
Immobilisations locatives	176 801 430,28	176 727 292,07

	Global	Par part
Autres informations		
Bénéfice	3 651 835,78	27,33*
Dividende	4 008 570,00	30,00*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	177 570 000,00	1 328,93
Valeur comptable	178 729 491,22	1 337,61
Valeur de réalisation	179 718 482,91	1 345,01
Valeur de reconstitution	212 757 074,63	1 592,27

* Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.

MARCHÉ DES PARTS EN 2014

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts cédées sur le marché par confrontation	44	0,03 %
Parts transférées par succession et/ou donation	112	0,08 %

Le marché des parts ne saurait être significatif dès lors que la durée de détention des parts dont les associés sont titulaires conditionne les avantages fiscaux et donc la performance à terme de Multihabitation 5. Des cas particuliers, souvent liés à des situations familiales personnelles, peuvent néanmoins justifier quelques transactions trimestrielles. Dans cette hypothèse, le prix établi, inférieur à la valeur de réalisation publiée, prend en compte l'absence d'avantage fiscal transmis à l'acquéreur.

Le prix moyen constaté payé par l'acquéreur en 2014 ressort à 970,61 euros par part.

PATRIMOINE IMMOBILIER

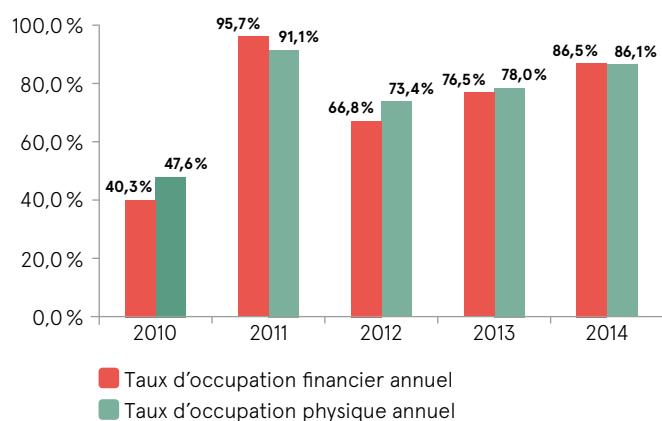
Évolution du patrimoine

Tous les investissements de la SCPI sont réalisés et livrés.

Gestion du patrimoine

Taux d'occupation

Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :



Rappel :

Sont exclus du calcul des taux les immeubles acquis mais non livrés.

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année par rapport aux loyers et indemnités d'occupation qui pourraient être perçues si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

● Situation locative

Le tableau ci-dessous présente la situation locative de la SCPI en fin d'exercice :

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots	Lots loués	Lots réservés	Lots à louer	Lots sous congé
06 - Nice	07/13	33	33			1
13 - Aix en Provence (IE)	04/11	1	1			
78 - Bois d'Arcy	07/10	10	10			
33 - Bordeaux	04/14	18	15	2	1	1
33 - Bruges	09/11	15	15			
34 - Agde	06/12	15	15			1
34 - Montpellier (La Calaverde)	10/12	11	9		2	
34 - Montpellier (Galicia)	12/13	22	21		1	
35 - Rennes	11/13	21	19		2	2
44 - Nantes	01/14	18	17		1	1
59 - Roubaix	03/13	5	4		1	
59 - Roubaix	03/13	8	8			
69 - Villeurbanne	11/12	10	10			
74 - Viry	05/14	12	12			
77 - Bussy (Terre de Sienne)	11/13	15	14	1		
77 - Bussy (Terrasses du Parc)	05/13	17	16	1		
77 - Serris	04/13	23	22	1		
78 - Le Port Marly	12/12	15	15			2
78 - Vélizy	10/14	43	26	4	13	
91 - Massy - Rue Ampère - Rue Charcot	01/13	14	12		2	
91 - Massy - Oz - Rue A.D. Neel	03/13	17	17			
91 - Massy - Oz - Rue Charcot / Léonard de Vinci	05/13	3	3			
91 - Massy - Oz - Rue Charcot / Léonard de Vinci	05/13	9	8	1		
91 - Athis Mons	05/13	23	23			2
91 - Longjumeau	09/13	23	22		1	
92 - Asnières	01/12	20	18	2		1
92 - Suresnes - 69/71 bd Henri Scellier	02/12	7	7			
92 - Antony	01/13	13	13			1
92 - Suresnes - Rue du Cdt Rivière	03/13	35	35			1
92 - Issy-les-Moulineaux	09/13	39	38		1	
92 - La Garenne-Colombe - Résidence Elégance	03/14	32	32			
92 - La Garenne-Colombe - Synopsis	05/14	10	10			
93 - Noisy-le-sec	04/14	13	13			
93 - Saint Ouen	04/14	34	34			
94 - Thiais	02/12	16	13		3	
94 - Charenton	10/13	18	18			1
95 - Cergy (Lofoten)	02/14	16	16			1
95 - Cergy (Archipel)	06/14	24	21	2	1	
95 - Montmorency	06/14	27	27			
TOTAL		705	662	14	29	15

La SCPI enregistre un turn-over de 12,91% avec des motifs de congé variés. On note toutefois une augmentation des départs pour des raisons financières. La conjoncture économique à un impact important sur la solvabilité des locataires ce qui explique notamment la légère baisse des loyers de relocation dans certains secteurs.

● Évolution des produits locatifs quittancés et des produits financiers

Au cours de l'exercice, 5 679 447,78 euros de loyers ont été facturés contre 2 520 338,03 euros en 2013, soit une augmentation de 125,34%.

Les loyers encaissés représentent 97,46% des loyers facturés contre 97,56% en 2013.

Il est à noter la baisse significative des revenus financiers, en raison du paiement de nombreux appels de fonds aux promoteurs.

● Contentieux

Il y a 12 contentieux pour impayés dont 2 locataires partis représentant une créance douteuse de 304 511,18 euros.

La dotation à la provision pour créances douteuses s'élève à 88 401,23 euros, la reprise s'établit à 26 368,22 euros et la provision ressort au 31 décembre 2014 à 211 652,37 euros contre 149 619,36 euros en 2013.

La gestion de ces contentieux fait l'objet d'une attention toute particulière. La sélection des dossiers de candidature est très encadrée, mais n'empêche pas les impayés qui sont liés à des problèmes de solvabilité résultant, pour la plupart, d'événements personnels (perte d'emploi, séparation...) intervenant en cours de bail.

● Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre.

2014	En euros
Travaux réalisés	24 208,13
Provisions pour travaux au 31 décembre	220 421,97

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût TTC (euros)
06200 NICE 285 Avenue Sainte Marguerite	Fermeture du local conteneurs	2 976,00
78390 BOIS D'ARCY Villa Novaé Zac de la Croix de Bonnet	Divers travaux de plomberie	1 683,71

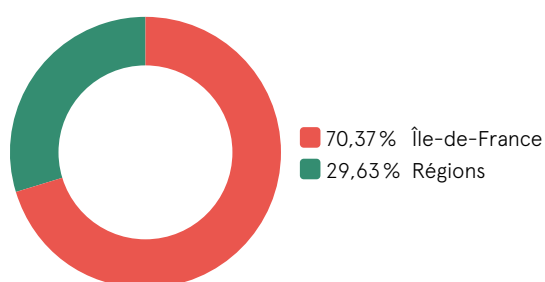
Expertises et répartition du patrimoine

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2014, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, ressort à 177 570 000,00 euros contre 182 060 000,00 euros au 31 décembre 2013 pour un prix d'acquisition global de 176 546 270,00 euros soit une augmentation de 0,58%.

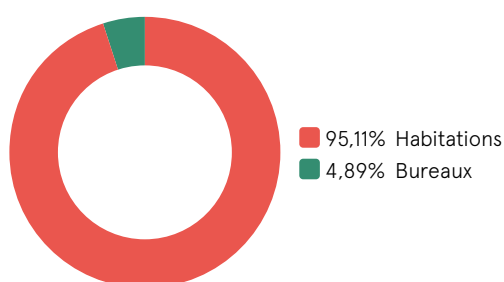
Pour projeter les résultats d'une liquidation au lot par lot en l'état d'occupation, une expertise a été réalisée en excluant la décote bloc. Elle conclut à une valeur globale de 197 345 170,00 euros. Cette expertise traduit une augmentation de 11,78% par rapport au total des prix d'acquisition.

● Répartition du patrimoine en surface au 31 décembre 2014

● Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2014



● Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2014



● Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2014

	Bureaux	Commerces	Habitation	Total (euros)	Total (%)
Paris					
Île-de-France			138 720 000	138 720 000	78,12%
Régions	4 200 000		34 650 000	38 850 000	21,88%
TOTAL (euros)	4 200 000		173 370 000	177 570 000	
Total 2013	4 250 000		177 810 000	182 060 000	
TOTAL (%)	2,37%		97,63%		100,00%

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2014

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

● Valeur comptable

Il s'agit de la valeur résultant de l'état du patrimoine à la clôture de l'exercice, c'est-à-dire de la valeur bilantielle.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	176 801 430,28
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	1 928 060,94
Valeur comptable	178 729 491,22
Valeur comptable ramenée à une part	1 337,61

● Valeur de réalisation

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

	En euros
Valeur "actuelle" des immeubles	177 570 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	2 148 482,91
Valeur de réalisation	179 718 482,91
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 345,01

● Valeur de reconstitution

Il s'agit de la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

	En euros
Valeur de réalisation	179 718 482,91
Frais d'acquisition des immeubles	11 009 340,00
Commission de souscription	22 029 251,72
Valeur de reconstitution*	212 757 074,63
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 592,27

* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2015.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé des sept candidats au moins et des neuf au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après, conformément à l'article R 214-144 du Code monétaire et financier, les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature :

Laurent ALTMAYER – 36 ans

Détenant 21 parts
Demeurant : 10, rue de l'Horticulture – 68100 Mulhouse
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur en informatique de gestion
Membre sortant.

Jean-Pierre BARBELIN – 59 ans

Détenant 7 parts
Demeurant : 17, rue du Val d'Aoste – 52000 Chaumont
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur général d'un Office Public de l'Habitat

Serge BLANC – 64 ans

Détenant 20 parts
Demeurant : 2 allée de Marivel – 96 avenue de Paris – 78000 Versailles
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre bancaire
Membre sortant.

Jean-Luc BRONSART – 60 ans

Détenant 9 parts
Demeurant : 10, avenue de la Forêt
44250 Saint-Brévin-les-Pins
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : investisseur, bailleur privé, gérant de patrimoine
Membre sortant.

Michel CATTIN – 66 ans

Détenant 15 parts
Demeurant : 1, rue du Châlet – Le Souillot – 25270 Levier
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : consultant, conseil en stratégie d'entreprise agricole en zone rurale.
Membre sortant.

Paul CHENEL – 73 ans

Détenant 5 parts
Demeurant : 76, boulevard Raymond Poincaré – 92380 Garches
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : administrateur de sociétés, Président délégué au Tribunal de Commerce.

Paul CORNAILLE – 57 ans

Détenant 130 parts
Demeurant : 6, rue Sainte-Geneviève
94210 La Varenne Saint-Hilaire
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : diplômé universitaire d'informatique et d'expertise comptable, ancien dirigeant d'un important groupe de services immobiliers et bancaires.

Joël DUHAMEL – 67 ans

Détenant 15 parts
Demeurant : 27 Le Bourg – 50700 Colomby
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité cadre commercial, ancien administrateur de la caisse de retraite Groupe Réunion.

Guy GALLIC – 53 ans

Détenant 40 parts

Demeurant : 145, rue Anatole France – 92290 Châtenay-Malabry
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur, directeur de recherche au sein du groupe Airbus.

Bertrand de GELOES – 67 ans

Détenant 5 parts

Demeurant : 4, allée Prad Bihan – 56000 Vannes
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : chef d'entreprise
Membre sortant.

Patrick KONTZ – 60 ans

Détenant 18 parts

Demeurant : 248, chemin de Millas – 40600 Biscarosse
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité de la gendarmerie, ancien chef du service général et du casernement de l'Institut des Hautes Etudes de Défense Nationale.
Membre sortant.

Guy LACAZE – 63 ans

Détenant 59 parts

Demeurant : 33, rue Orfila – 75020 Paris
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur au sein d'un grand groupe immobilier en charge de l'annexe environnementale et économie d'énergie.
Membre sortant.

Jean-Paul LAUQUE – 48 ans

Détenant 54 parts

Demeurant : 1, avenue du Maine – 93220 Gagny
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur, gestionnaire au sein de l'hôpital Georges Pompidou.

Catherine PARY – 58 ans

Détenant 27 parts

Demeurant : 21, rue Orfila – 75020 Paris
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseil en gestion de patrimoine
Membre sortant.

François RINCHEVAL – 49 ans

Détenant 10 parts

Demeurant : 2, rue Georges Fessard – 28000 Chartres
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : dirigeant d'un cabinet de gestion de patrimoine.

CREDIT MUTUEL ARKEA

Détenant 15 parts

Siège social : 1, rue Louis Lichou – 29480 Le Relecq-Kerhuon
Numéro d'immatriculation au RCS : 775 557 018 RCS Brest
Représentant légal : Ronan LE MOAL
Activité : établissement bancaire et financier

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les mandats de commissaire aux comptes titulaire de la société Deloitte & Associés et de commissaire aux comptes suppléant de la société B.E.A.S. arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée générale. Nous vous proposons de renouveler leur mandat pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont la SCPI Multihabitation 5, bénéficient de la mise à disposition de la Direction de la "Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels" du Groupe.

Les travaux de Contrôle Interne et Risques Opérationnels s'articulent autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Les missions et les tâches de Contrôle Interne et Risques Opérationnels ont pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de 1^{er} niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS

Aucun changement substantiel n'est intervenu au cours de l'exercice 2014.



TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DE L'ANNÉE (EN EUROS)

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽¹⁾
2010	167 023 750,00	131 887 500,00	133 619	2 957	13 849 348,21	1 500,00
2011	167 023 750,00		133 619	2 956		1 500,00
2012	167 023 750,00		133 619	2 957		1 500,00
2013	167 023 750,00		133 619	2 956		N.D.
2014	167 023 750,00		133 619	2 960		N.D.

⁽¹⁾ Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2010	2011	2012	2013	2014
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	N.D.
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾ (euros)	3,60	8,40	8,40	15,00	30,00
dont distribution de report à nouveau				2,60%	8,90%
dont distribution de réserves de plus-values					
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	0,24%	0,56%	0,56%	1,00%	2,00%
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ (euros)	0,89	10,65	17,29	16,90	14,23

⁽¹⁾ Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.

⁽²⁾ Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division:

⁽¹⁾ du dividende brut avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées)

⁽²⁾ par le prix acquéreur historique de 1 500 euros

⁽³⁾ Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT) ⁽¹⁾
2010					118,20
2011					
2012					251,40
2013	6	NS	1,5 mois		50,00
2014	44	0,03%	1,5 mois		

⁽¹⁾ Rémunération sur les parts cédées de gré à gré et les parts transférées par succession et/ou donation.

ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES (EN EUROS T.T.C. ET EN % DES REVENUS)

	2010		2011		2012		2013		2014	
	euros	%	euros	%	euros	%	euros	%	euros	%
REVENUS										
Recettes locatives brutes	0,54	6,93	3,42	15,48	5,60	26,69	18,86	80,11	42,50	99,10
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	7,28	93,07	18,68	84,52	15,37	73,28	3,49	14,81	0,37	0,85
Produits divers					0,01	0,03	1,20	5,08	0,02	0,05
TOTAL DES REVENUS	7,82	100,00	22,10	100,00	20,98	100,00	23,54	100,00	42,89	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	0,94	11,96	2,60	11,79	2,50	11,90	2,77	11,77	5,10	11,89
Autres frais de gestion *	1,13	14,38	0,58	2,60	0,74	3,51	0,71	3,03	0,73	1,71
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,02	0,27	0,04	0,17	0,03	0,14	0,07	0,29	0,16	0,38
Charges immobilières non récupérées	0,10	1,31	0,37	1,67	1,79	8,52	4,69	19,90	7,81	18,21
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	2,18	27,93	3,59	16,23	5,05	24,06	8,24	34,99	13,81	32,20
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)							0,01	0,05	0,01	0,03
Provisions										
- dotation à la provision pour grosses réparations		0,01	0,08	0,35	0,17	0,80	0,57	2,40	1,28	2,97
- dotation nette aux autres provisions **			0,28	1,27	0,72	3,43	0,12	0,51	0,46	1,08
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES		0,01	0,36	1,63	0,89	4,23	0,70	2,96	1,75	4,08
TOTAL DES CHARGES	2,19	27,94	3,95	17,85	5,94	28,29	8,94	37,95	15,56	36,28
RÉSULTATS	5,64	72,06	18,16	82,15	15,04	71,70	14,61	62,05	27,33	63,72
Variation du report à nouveau	0,86	11,01	9,76	44,15	6,64	31,65	(0,39)	(1,66)	(2,67)	(6,23)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	3,60	46,02	8,40	38,01	8,40	40,04	15,00	63,71	30,00	69,95
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	2,48	31,70	5,41	24,48	5,06	24,12	9,08	38,57	24,07	56,12

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2013 *	Durant l'année 2014	Total au 31/12/2014
Fonds collectés	200 428 500,00		200 428 500,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins-values sur cessions			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(21 046 756,26)		(21 046 756,26)
Achats d'immeubles	(176 724 270,45)	(75 741,25)	(176 800 011,70)
Frais d'acquisition des immobilisations	(2 559 939,00)	5 993,48	(2 553 945,52)
SOMMES RESTANT A INVESTIR	97 534,29	(69 747,77)	27 786,52

* Depuis l'origine de la société

DÉCLARATION FISCALE

Les SCPI sont dotées de la transparence fiscale. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI Multihabitation 5 sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont en principe soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 24%.

Par ailleurs, les déficits résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700,00 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2014 :

Personnes physiques

	(euros)
Revenu Foncier	
Revenu brut	5 539 116
Autres charges déductibles	2 007 266
Revenu net	3 531 850
Soit par part pleine jouissance	26,43

Revenu Financier

	(euros)
Revenu	2 004 285
Soit par part pleine jouissance	15,00
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	5,93

Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC *	3 651 835,78
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	3 651 835,78

* Plus ou moins-values comptables comprises

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	3 651 835,78
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	3 651 835,78

* Plus ou moins-values comptables comprises

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EN EUROS)

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2014, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances (J = date de clôture)					Hors échéances	Total dettes fournisseurs
		à J+15	entre J+16 et J+30	entre J+31 et J+45	entre J+46 et J+60	au-delà de J+60		
Échéances au 31/12/2014								
Fournisseurs	45 207,85							45 207,85*
Fournisseurs d'immobilisations							1 809 262,93	1 809 262,93**
TOTAL A PAYER	45 207,85						1 809 262,93	1 854 470,78

Échéances au 31/12/2013

Fournisseurs	28 592,50							28 592,50
Fournisseurs d'immobilisations							11 503 158,80	11 503 158,80
TOTAL A PAYER	28 592,50						11 503 158,80	11 531 751,30

* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.

** Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Votre conseil s'est réuni à trois reprises au cours de l'exercice afin d'examiner la situation et les comptes de la société. Les représentants de la société de gestion, présents lors de nos réunions, nous ont fourni toutes les informations et les explications nécessaires.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires qui suivent.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE ET GESTION LOCATIVE

La SCPI Multihabitation 5, ayant achevé la constitution de son patrimoine, a reçu livraison de sa dernière propriété au cours du quatrième trimestre 2014. Ainsi au 31 décembre 2014, sur les 705 lots détenus par la SCPI, 29 lots restaient à louer, 14 lots étaient réservés et 15 lots étaient sous congés.

Les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement pour l'année 2014 à 86,50 % et à 86,10 %.

En raison par ailleurs des difficultés d'Areva, locataire des bureaux d'Aix-en-Provence, votre conseil est soucieux du sort de ce site car une résiliation du bail reste possible.

Légèrement en baisse, la valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées dont nous avons pris connaissance, s'établit à 177 570 000,00 euros hors droits

En ce qui concerne les contentieux locatifs, la société de gestion nous a précisé qu'au 31 décembre 2014, 12 dossiers pour impayés étaient ouverts dont 2 concernant des locataires ayant quitté les lieux.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Pour mémoire, nous vous rappelons que le capital social de votre SCPI est demeuré inchangé et qu'il s'élève à 167 023 750,00 euros divisé en 133 619 parts sociales réparties entre 2 960 associés.

Au cours de l'exercice 2014, 44 parts ont été échangées. Cependant et compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire sera toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2014

Notre réunion du 10 mars 2015, à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2014, la SCPI Multihabitation 5 dégage un résultat de 3 651 835,78 euros, soit 27,33 euros par part en jouissance, provenant essentiellement des recettes locatives. Ce résultat a permis de distribuer un dividende de 30,00 euros par part dont 2,67 euros prélevés sur le report à nouveau, générant ainsi un taux de distribution de 2 %.

CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L. 214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier sont détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 10 mars 2015 est soumis à votre approbation. N'appelant pas d'observation particulière de notre part, nous vous invitons à approuver ces résolutions dans leur ensemble.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Arrivant au terme de nos mandats, nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous avez témoignée au cours de ces années, ainsi que la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission. Certains des membres sollicitent le renouvellement de leur mandat, afin de continuer à défendre vos intérêts, et maintenir, avec la société de gestion et dans le souci permanent d'indépendance vis-à-vis de cette dernière, le dialogue indispensable à des échanges critiques et constructifs.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2014 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Le conseil de surveillance



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2014 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice de 3 651 835,78 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 3 651 835,78 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 2 258 427,22 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 5 910 263,00 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit

- à titre de distribution une somme de 4 008 570,00 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés),
- au report à nouveau une somme de 1 901 693,00 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2014, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :
178 729 491,22 euros, soit 1 337,61 euros par part ;
- valeur de réalisation :
179 718 482,91 euros, soit 1 345,01 euros par part ;
- valeur de reconstitution :
212 757 074,63 euros, soit 1 592,27 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société DELOITTE & ASSOCIES, commissaire aux comptes titulaire, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société BEAS, commissaire aux comptes suppléant, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, prenant acte que le mandat de l'ensemble des membres du conseil de surveillance, arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée, à savoir :

- Laurent ALTMAYER
- Serge BLANC
- Jean-Luc BRONSART
- Michel CATTIN
- Bertrand de GELOES
- Patrick KONTZ
- Guy LACAZE
- Didier LE BOULCH
- Catherine PARY

décide que sont nommés en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2018 appelée à statuer sur les comptes de 2017, les sept associés candidats au moins ou les neuf associés candidats au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la liste ci-dessous :

Candidats	Elu/Non élu	Nombre de voix
Laurent ALTMAYER		
Jean-Pierre BARBELIN		
Serge BLANC		
Jean-Luc BRONSART		
Michel CATTIN		
Paul CHENEL		
Paul CORNAILLE		
Joël DUHAMEL		
Guy GALLIC		
Bertrand de GELOES		
Patrick KONTZ		
Guy LACAZE		
Jean-Paul LAUQUE		
Catherine PARY		
François RINCHEVAL		
CREDIT MUTUEL ARKEA		

HUITIÈME RÉSOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.



COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)

	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	176 801 430,28	177 570 000,00	176 727 292,07	182 060 000,00
Terrains et constructions	176 800 011,70	177 570 000,00	113 118 141,02	117 690 000,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours			63 606 129,43	64 370 000,00
Autres immobilisations locatives	1 418,58		3 021,62	
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	(220 421,97)		(52 747,26)	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(220 421,97)		(52 747,26)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	176 581 008,31	177 570 000,00	176 674 544,81	182 060 000,00
TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
TOTAL II				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	81 404,94	81 404,94	43 767,90	43 767,90
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	81 404,94	81 404,94	43 767,90	43 767,90
Créances	1 087 448,79	1 087 448,79	593 774,80	593 774,80
Locataires et comptes rattachés	459 005,54	459 005,54	301 366,77	301 366,77
Provisions pour dépréciation des créances	(211 652,37)	(211 652,37)	(149 619,36)	(149 619,36)
Créances fiscales et sociales	6 853,00	6 853,00	6 384,75	6 384,75
Fournisseurs et comptes rattachés				
Autres créances	833 242,62	833 242,62	435 642,64	435 642,64
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	6 007 978,07	6 007 978,07	15 075 260,75	15 075 260,75
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	6 007 978,07	6 007 978,07	15 075 260,75	15 075 260,75
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(5 028 348,89)	(5 028 348,89)	(13 307 116,30)	(13 307 116,30)
Dettes financières	(653 963,49)	(653 963,49)	(387 233,50)	(387 233,50)
Dettes d'exploitation	(375 265,33)	(375 265,33)	(322 917,87)	(322 917,87)
Dettes diverses	(3 999 120,07)	(3 999 120,07)	(12 596 964,93)	(12 596 964,93)
TOTAL III	2 148 482,91	2 148 482,91	2 405 687,15	2 405 687,15
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL IV				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	178 729 491,22		179 080 231,96	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		179 718 482,91		184 465 687,15

*Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2013	Autres mouvements	Situation au 31/12/2014
Capital	167 023 750,00			167 023 750,00
Capital souscrit	167 023 750,00			167 023 750,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	9 798 054,74		5 993,48	9 804 048,22
Prime d'émission	33 404 750,00			33 404 750,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(23 606 695,26)		5 993,48	(23 600 701,78)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Fonds de réinvestissement				
Report à nouveau	2 310 722,66	(52 295,44)		2 258 427,22
Résultat de l'exercice	(52 295,44)	52 295,44	(356 734,22)	(356 734,22)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire	1 951 989,56	(1 951 989,56)	3 651 835,78	3 651 835,78
Acomptes sur distribution	(1 216 015,77)	1 216 015,77	(3 221 147,46)	(3 221 147,46)
Prélèvement fiscal obligatoire	(788 269,23)	788 269,23	(787 422,54)	(787 422,54)
TOTAL GÉNÉRAL	179 080 231,96		(350 740,74)	178 729 491,22

⁽¹⁾ Correspond à la colonne «Valeurs bilantielles» de l'état du patrimoine

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)

CHARGES	31/12/2014	31/12/2013
CHARGES IMMOBILIÈRES	1 731 756,97	930 548,57
Charges ayant leur contrepartie en produits	650 724,92	267 417,63
Charges d'entretien du patrimoine locatif	34 432,33	9 065,41
Grosses réparations et travaux exceptionnels	2 708,72	27 926,94
Charges immobilières non récupérables	1 043 891,00	626 138,59
Charges locatives non récupérables	502 967,81	226 225,42
Charges locatives sur locaux vacants	117 587,88	62 606,45
Autres charges immobilières non récupérables	423 335,31	337 306,72
CHARGES D'EXPLOITATION	1 033 805,49	566 552,95
Diverses charges d'exploitation	779 411,27	465 554,12
Rémunération de la société de gestion	681 698,86	370 311,35
Honoraires	45 851,38	49 755,85
Autres services extérieurs	42 861,03	36 486,92
Impôts, taxes et versements assimilés		
Autres charges	9 000,00	9 000,00
Dotations aux amortissements d'exploitation	(4 390,44)	3 299,85
Dotations aux provisions d'exploitation	258 784,66	97 698,98
Provisions pour créances douteuses	88 401,23	22 088,84
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	170 383,43	75 610,14
Provisions pour risques et charges		
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	342,50	1,70
TOTAL DES CHARGES	2 765 904,96	1 497 103,22
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	3 651 835,78	1 951 989,56
TOTAL GÉNÉRAL	6 417 740,74	3 449 092,78

PRODUITS	31/12/2014	31/12/2013
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	6 330 172,70	2 943 440,66
Produits de l'activité immobilière	6 330 172,70	2 787 755,66
Loyers	5 679 447,78	2 520 338,03
Charges facturées	650 724,92	267 417,63
Produits des activités annexes		155 685,00
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	36 016,38	35 736,21
Reprises d'amortissements d'exploitation	(5 993,48)	1 696,81
Reprises de provisions d'exploitation	29 076,94	34 039,40
Provisions pour créances douteuses	26 368,22	6 112,46
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	2 708,72	27 926,94
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	12 932,92	
PRODUITS FINANCIERS	48 889,35	465 913,66
Produits financiers	48 889,35	465 913,66
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	2 662,31	4 002,25
Produits exceptionnels	2 662,31	4 002,25
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	6 417 740,74	3 449 092,78



L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices.
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies par le Code monétaire et financier et par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n° 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Dérogations

- aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant
- aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant
- à la méthode du coût historique dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine : néant

Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

- Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :
 - un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
 - un compte de résultat ;
 - une annexe.

- Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives :

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location.

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « immobilisations en cours » pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisations.

Provisions pour dépréciation de créances :

Depuis le 1^{er} octobre 2010, la gestion immobilière est confiée à Icade. En raison du décalage d'information sur les encaissements clients, nous prenons en compte les loyers et charges échus de plus de 2 mois diminués des commissions dues à la société de gestion et des dépôts de garantie.

Les provisions pour dépréciation des créances douteuses sont inscrites en déduction dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Valeur vénale des immeubles locatifs

En vertu des dispositions applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et L.214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société Crédit Foncier Expertise en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Au 31 décembre 2014, la valeur d'expertise des immeubles s'élève à 177 570 000,00 euros.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les frais d'acquisition ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont prélevés sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

La provision est dotée chaque année d'un montant correspondant à 3 % des loyers quittancés.

Au 31 décembre 2014, la provision de cette nature s'établit à 220 421,97 euros.

Valeur des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EN EUROS)

● TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	172 349 780,25	173 370 000,00	108 669 512,61	113 440 000,00
Commerces	4 451 650,03	4 200 000,00	4 451 650,03	4 250 000,00
TOTAL	176 801 430,28	177 570 000,00	113 121 162,64	117 690 000,00
Immobilisations en cours				
Habitations			63 606 129,43	64 370 000,00
TOTAL			63 606 129,43	64 370 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	176 801 430,28	177 570 000,00	176 727 292,07	182 060 000,00

● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

	Exercice 2014
Terrains et constructions	
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2013	113 118 141,02
Acquisitions	63 681 870,68
CERGY - Archipel - 13 boulevard d'Erkrath	4 627 467,00
LONGJUMEA - 8 rue Siniargoux	6 035,74
NANTES - Villa Chénaie - 6 rue Diane Fossey	2 938 516,00
CERGY - Lofoten - 4 rue Phileas Fogg	3 360 363,00
NOISY-LE-SEC - L' Allée des Artistes - 9,11 et 11 bis rue de la Fraternité	3 477 452,00
BORDEAUX - Ginko - 12 cours de Québec	3 755 318,50
VELIZY-VILLACOUBLAY - Happy Vélizy - 12 esplanade du Traité de Rome	10 623 795,00
SAINT-OUEN - Les Terrasses des Docks - 26 rue des Bateliers	9 485 480,43
ROUBAIX - Domaine de la Cense Bât E - 169 rue Edouard Vaillant	1 923,41
MONTPELLIER - Résidence Galicia - 204 rue de la Madeleine (Bât A)	13 293,60
LA GARENNE-COLOMBES - Résidence Élégance - 10 rue des Champs Philippe	9 505 540,00
LA GARENNE-COLOMBES - Synopsis -rue Jules Ferry	3 882 974,00
MONTMORENCY - Les Amarelles - rue de la Paix (Bât 200)	7 964 176,00
VIRY - Le Parc Domaine Privée - Route de Fagotin	4 039 536,00
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2014	176 800 011,70
Agencements, aménagements, installations	
Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2013	4 809,12
Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2014	4 809,12
Amortissements des agencements, aménagements, installations	
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2013	(1 787,50)
Dotations de l'exercice	(1 603,04)
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2014	(3 390,54)
Solde net des Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2014	1 418,58

Immobilisations en cours

Solde Immobilisations en cours au 31/12/2013	63 606 129,43
---	----------------------

Acquisitions de VEFA	25 852,80
-----------------------------	------------------

NANTES - Villa Chénaie - 6 rue Diane Fossey	25 852,80
---	-----------

VEFA livrées au cours de l'exercice	(63 631 982,23)
--	------------------------

NOISY-LE-SEC - L' Allée des Artistes -9,11 et 11 bis rue de la Fraternité	(3 477 452,00)
---	----------------

MONTMORENCY - Les Amarelles - 1 rue de la Paix (Bât 200)	(7 964 176,00)
--	----------------

VELIZY-VILLACOUBLAY - Happy Vélizy - 12 esplanade du Traité de Rome	(10 623 795,00)
---	-----------------

SAINT-OUEN - Les Terrasses des Docks - 26 rue des Bateliers	(9 485 480,43)
---	----------------

CERGY - Lofoten - 4 rue Phileas Fogg	(3 360 363,00)
--------------------------------------	----------------

NANTES - Villa Chénaie - 6 rue Diane Fossey	(2 938 032,80)
---	----------------

CERGY - Archipel - 13 boulevard d'Erkrath	(4 627 467,00)
---	----------------

BORDEAUX - Ginko - 12 cours de Québec	(3 727 166,00)
---------------------------------------	----------------

LA GARENNE-COLOMBES - Résidence Élégance - 10 rue des Champs Philippe	(9 505 540,00)
---	----------------

VIRY - Le Parc Domaine Privée - route de Fagotin	(4 039 536,00)
--	----------------

LA GARENNE-COLOMBES - Synopsis -rue Jules Ferry	(3 882 974,00)
---	----------------

Solde des immobilisations en cours au 31/12/2014	0,00
---	-------------

Immobilisations financières

Solde des dépôts versés au 31/12/2013	43 767,90
--	------------------

Fonds de roulement versés aux syndicats	37 637,04
---	-----------

Fonds de roulements restitués par les syndicats	
---	--

Soldes des dépôts versés au 31/12/2014	81 404,94
---	------------------

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée	Montant au 31/12/2013	Compte à compte 2014*	Dotation 2014	Montant au 31/12/2014
Agencements, aménagements installations	5 ans	1 787,50		1 603,04	3 390,54

* Les valeurs nettes comptables des agencements, aménagements installations des immeubles arbitrés ont été portées en capitaux propres.

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net 31/12/2013	Augmentation 2014	Compte à compte 2014*	Dotation 2014	Montant net au 31/12/2014
Frais d'acquisition des immobilisations		(5 993,48)		5 993,48	
TOTAL		(5 993,48)		5 993,48	

RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant au 31/12/2013	Dotation 2014	Provisions utilisées ou reprises	Montant au 31/12/2014
Pour grosses réparations	52 747,26	170 383,43	2 708,72	220 421,97
Pour risques et charges				
Pour créances douteuses	149 619,36	88 401,23	26 368,22	211 652,37
TOTAL	202 366,62	258 784,66	29 076,94	432 074,34

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2013	1 951 989,56
---------------	--------------

Report à nouveau 2013	2 310 722,66
-----------------------	--------------

TOTAL DISTRIBUABLE	4 262 712,22
---------------------------	---------------------

Distribution 2013	2 004 285,00
-------------------	--------------

Reconstitution du report à nouveau *	
--------------------------------------	--

REPORT A NOUVEAU APRES AFFECTATION DU RESULTAT	2 258 427,22
---	---------------------

* Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1er janvier de l'exercice

● CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	310 135,58
Locataires et comptes rattachés	3 153,30
Autres dettes d'exploitation	130 496,31
TOTAL	443 785,19

Produits à recevoir

Locataires factures à établir	8 482,06
Autres créances d'exploitation	838 482,46
Intérêts courus à recevoir	6 258,36
TOTAL	853 222,88

● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	146 012,30
Locataires : factures à établir	8 482,06
Locataires : créances douteuses	304 511,18
TOTAL	459 005,54

● INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

TOTAL	9 000,00
--------------	-----------------

● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Charges sur locataires partis (Redditions et soldes des comptes)	250,59
Régularisation taux T.V.A	91,37
Diverses charges exceptionnelles	0,54
TOTAL	342,50

● PRODUITS EXCEPTIONNELS

Dédommagement obtenu d'un promoteur	2 500,00
Produits sur locataires partis (Redditions et soldes des comptes)	157,77
Profits sur locataires sortis	4,54
TOTAL	2 662,31

● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	Néant
----------	-------

● PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses d'acquisition	Néant
Promesses de vente	Néant
Opérations de valorisation	Néant



TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

Nature	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
BUREAUX							
13100 AIX-EN-PROVENCE 490 avenue de Galilée	15/04/11	100,00%	2 096,50	4 451 650,03		4 451 650,03	4 451 650,03
TOTAL BUREAUX			2 096,50	4 451 650,03		4 451 650,03	4 451 650,03
Habitations							
33200 BORDEAUX 12 cours de Québec	03/01/12	100,00%	1 153,18	3 755 318,50		3 755 318,50	3 727 166,00
33520 BRUGES 10 avenue Raymond Manaud	18/06/10	100,00%	878,16	2 361 410,00		2 361 410,00	2 361 410,00
34000 MONTPELLIER - 204 rue de la Madeleine (Bât A)	14/05/12	100,00%	1 200,58	4 132 460,60		4 132 460,60	4 119 167,00
34070 MONTPELLIER 191 rue Jacques Fouroux	01/08/11	100,00%	652,43	2 137 400,00	1 418,58	2 138 818,58	2 140 421,62
34300 AGDE 2 boulevard des Volcans	31/12/10	100,00%	653,42	2 029 000,00		2 029 000,00	2 029 000,00
35000 RENNES 4 rue Michel Gérard	08/06/12	100,00%	1 060,90	3 533 093,78		3 533 093,78	3 533 093,78
44300 NANTES 6 rue Diane Fossey	16/12/11	100,00%	1 014,50	2 938 516,00		2 938 516,00	2 912 180,00
59100 ROUBAIX 69 rue Edouard Vaillant (bât E)	11/05/12	100,00%	289,09	940 046,28		940 046,28	938 122,87
59100 ROUBAIX 169 rue Edouard Vaillant (bât I)	11/05/12	100,00%	528,25	1 645 700,00		1 645 700,00	1 645 700,00
69100 VILLEURBANNE 30 et 32 rue Colin	30/06/10	100,00%	561,53	1 825 539,24		1 825 539,24	1 825 539,24
74580 VIRY 262 rue de la Luchette	15/06/12	100,00%	1215,92	4 039 536,00		4 039 536,00	4 039 536,00
77600 BUSSY-SAINT-GEORGES 73 avenue Marie Curie (bât A)	06/04/12	100,00%	907,99	3 568 033,00		3 568 033,00	3 568 033,00
77600 BUSSY-SAINT-GEORGES 87/89 avenue Marie Curie	28/10/11	100,00%	1109,79	4 342 958,00		4 342 958,00	4 342 958,00
77700 SERRIS 37 cours du Tage (bât D)	08/04/11	100,00%	1 560,40	6 016 568,00		6 016 568,00	6 016 568,00
78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY 12 Esplanade du Traité de Rome	29/02/12	100,00%	2 332,40	10 623 795,00		10 623 795,00	10 623 795,00
78390 BOIS-D'ARCY 25 rue Romy Schneider	25/06/10	100,00%	1 132,50	4 078 022,94		4 078 022,94	4 078 022,94
78560 LE PORT-MARLY 32 rue du Val André	03/05/11	100,00%	771,70	3 605 035,01		3 605 035,01	3 605 035,01
91160 LONGJumeau 8 rue Siniargoux	31/08/11	100,00%	1 339,50	5 129 081,74		5 129 081,74	5 123 046,00
91200 ATHIS-MONS 1 ^{er} avenue Léon Blum	27/10/11	100,00%	1199,73	4 666 958,00		4 666 958,00	4 666 958,00
91300 MASSY 18 rue Léonard De Vinci (bât N)	16/06/11	100,00%	612,40	2 576 952,00		2 576 952,00	2 576 952,00
91300 MASSY - 11 rue Jean Baptiste Charcot (bât M)	16/06/11	100,00%	166,90	700 896,00		700 896,00	700 896,00

91300 MASSY 16 A rue Léonard de Vinci (bât R)	17/11/10	100,00%	1076,60	4 399 881,00		4 399 881,00	4 399 881,00
Nature	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
Habitations							
91300 MASSY 3 B rue Ampère	23/12/10	100,00%	783,80	3 093 938,00		3 093 938,00	3 093 938,00
92000 ISSY-LES-MOULINEAUX 152 promenade du Verger	16/12/10	100,00%	2 095,80	11 184 500,00		11 184 500,00	11 184 500,00
92150 SURESNES 69/71 boulevard Henri Sellier	29/06/10	100,00%	422,60	2 151 488,15		2 151 488,15	2 151 488,15
92150 SURESNES – 9 à 17 rue du Commandant Rivière	12/03/10	100,00%	2 033,70	9 930 842,00		9 930 842,00	9 930 842,00
92160 ANTONY 2 rue Louis Barthou	11/03/11	100,00%	905,14	4 202 000,00		4 202 000,00	4 202 000,00
92250 LA GARENNE-COLOMBES 5 rue des Murgers	07/06/12	100,00%	656,00	3 882 974,00		3 882 974,00	3 882 974,00
92250 LA GARENNE-COLOMBES 10 rue des Champs Philippe	22/05/12	100,00%	1631,20	9 505 540,00		9 505 540,00	9 505 540,00
92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE 12 rue des Frères Chausson	21/12/09	100,00%	1026,30	4 946 648,00		4 946 648,00	4 946 648,00
93130 NOISY-LE-SEC 1 allée des Artistes	22/12/11	100,00%	831,60	3 477 452,00		3 477 452,00	3 477 452,00
93400 SAINT-OUEN 26 rue des Bateliers	30/03/12	100,00%	2 094,00	9 485 480,43		9 485 480,43	9 485 480,43
94220 CHARENTON 28/30 rue Gabriel Péri	17/12/10	100,00%	1 089,25	6 566 499,00		6 566 499,00	6 566 499,00
94320 THIAIS 79 boulevard de Stalingrad	23/07/10	100,00%	707,29	2 892 581,00		2 892 581,00	2 892 581,00
95000 CERGY 13 boulevard d'Erkrath	21/07/11	100,00%	1 212,72	4 627 467,00		4 627 467,00	4 627 467,00
95160 MONTMORENCY 1 rue de la Paix (bât 200)	13/06/12	100,00%	1 549,80	7 964 176,00		7 964 176,00	7 964 176,00
95800 CERGY – 4 rue Phileas Fogg (bât A – Andoya)	20/12/11	100,00%	920,70	3 360 363,00		3 360 363,00	3 360 363,00
TOTAL HABITATIONS			40 776,82	172 348 361,67	1 418,58	172 349 780,25	172 275 642,04
TOTAL GÉNÉRAL			4 2873,32	176 800 011,70	1 418,58	176 801 430,28	176 727 292,07

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale. Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

Exercice clos le 31 décembre 2014

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Multihabitation 5, tels qu'ils sont joints au présent rapport;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Crédit Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 12 juin 2013. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention de placement de la trésorerie disponible :

À l'initiative de votre société de gestion La Française Real Estate Managers, votre société est devenue membre, en date du 1er août 2009, du GIE Roquepine Placements. L'objet du groupement est d'organiser la centralisation et la mise en commun des disponibilités financières provenant de l'activité économique de chacun de ses membres en vue de procéder à leur placement auprès d'établissements financiers.

L'administrateur unique du groupement est La Française Real Estate Managers, qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

Cette convention a pris fin le 5 mai 2014.

Convention conclue avec la société de gestion La Française Real Estate Managers :

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion La Française Real Estate Managers est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

● Un montant de 10% HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs encaissés et produits financiers nets) de la société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion. Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice 2014 s'élève à 681 698,86 € TTC.

● Un montant de 8,78% hors taxes du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription à titre d'honoraires pour l'étude et la recherche d'investissements, se répartissant comme suit :

- 5,00 % hors taxes au titre de la recherche des capitaux,
- 3,78 % hors taxes au titre de l'étude et de la recherche des investissements.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2014.

● Une commission de cession calculée sur le montant de la transaction immobilière.

Elle correspond à un montant de 1,25 % HT maximum du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2014.

Neuilly-sur-Seine, le 7 mai 2015

Le Commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Jean-Pierre Vercamer



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers - 399 922 699 RCS PARIS
173, boulevard Haussmann 75008 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60 - Fax +33 (0)1 44 56 11 03
Une société du Groupe La Française - www.lafrancaise-group.com