

# MULTIHABITATION 8

## SITUATION AU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014 – VALIDITÉ 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2015



### SCPI SPÉCIALISÉE « DUFLOT » À CAPITAL FIXE

La SCPI fiscale Multihabitation 8, créée en novembre 2013, permet à ses associés de bénéficier du mécanisme de réduction d'impôt sur le revenu instauré par le dispositif Duflot.

## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Information Conseil de surveillance

La réunion des membres de votre Conseil du 17 décembre dernier a permis de rendre compte du montant des capitaux collectés à la date de la clôture de l'augmentation de capital : elle s'élève à 21 millions d'euros. Les projets d'acquisition retenus et en cours de négociation pour la SCPI ont été présentés. Il a été rappelé que le total des investissements doit être réalisé avant le 16 juin 2016, portant le délai de construction et livraison jusqu'au 16 décembre 2017, et celui de la mise en location au 16 juin 2018. Les premiers résultats distribuables ne pourraient donc pas intervenir avant le second semestre 2017, au titre du premier semestre 2017.

### Marché des parts

Au cours de ce trimestre, la poursuite de l'augmentation de capital de Multihabitation 8 a permis l'émission de 7 601 parts supplémentaires correspondant à un volume de ressources nouvelles de 11,4 millions d'euros. Cette collecte porte la capitalisation de la société à 21 millions d'euros.

|         | Acquéreur (prix payé) | Nb de parts souscrites | Montant total |
|---------|-----------------------|------------------------|---------------|
| 4T-2013 | 1 500 €               | 1 940                  | 2,9 M€        |
| 1T-2014 | 1 500 €               | 817                    | 1,2 M€        |
| 2T-2014 | 1 500 €               | 1 511                  | 2,2 M€        |
| 3T-2014 | 1 500 €               | 2 133                  | 3,2 M€        |
| 4T-2014 | 1 500 €               | 7 601                  | 11,4 M€       |

### Rappel des caractéristiques de l'augmentation de capital

#### Conditions de souscription

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Ouverture                | 16/12/2013 |
| Clôture                  | 16/12/2014 |
| Minimum de souscriptions | 1          |

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

Fin 2014, Multihabitation 8 a enregistré une collecte de 21 003 000 euros. La Direction des produits d'habitation continue de privilégier les investissements de qualité situés dans des zones à forte demande locative et où la solvabilité des locataires est assurée par un marché de l'emploi soutenu. La pérennité des marchés sélectionnés est prise en compte de même que les perspectives de revente à terme.

Les plafonds de ressources et de loyer du dispositif Duflot constituent également un critère de sélection des immeubles, afin de maintenir le rendement. Le délai d'investissement est de 18 mois à compter de la clôture de la collecte. Compte tenu des travaux et du délai de première mise en location, la SCPI pourrait atteindre son rythme de croisière (ensemble du patrimoine en exploitation) au cours de l'année 2019.

Le premier investissement devrait être effectué au cours du premier trimestre 2015, avec l'acquisition de 11 lots d'une surface totale de 712 m<sup>2</sup> situés dans une copropriété sise à Châtenay-Malabry (92) acquis au prix TTC hors droits de 3 611 604 euros. La livraison devrait intervenir au cours du quatrième trimestre 2016.



## CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

SCPI à capital fixe ouvert

Capital initial : 760 500 € / Capital maximum statutaire : 39 000 000 €

N° de siren : 798 802 401

Date de création : 28/11/2013

Durée de placement conseillée : Terme statutaire (2027)

Visa AMF : SCPI n° 13-35 du 29/11/2013

Société de gestion : La Française REM

Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007

Dépositaire : CACEIS

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI. Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information, et notamment les frais et les risques, disponibles sur le site [www.lafrancaise-group.com](http://www.lafrancaise-group.com) ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

## CHIFFRES CLÉS

(au 31/12/2014)

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| Nombre d'associés       | 542          |
| Nombre de parts         | 14 002       |
| Capital social          | 18 202 600 € |
| Capitalisation          | 21 003 000 € |
| Prix de souscription    | 1 500 €      |
| Nominal                 | 1 300 €      |
| Prime d'émission*       | 200 €        |
| Valeur de réalisation** | ND           |
| Valeur ISF préconisée** | ND           |

\* Sur laquelle est prélevée une commission de souscription au taux de 10,536% TTC, soit 158,04 euros.

\*\* Disponible dans le prochain BT suite à l'arrêté comptable du 31/12.

## REVENUS DISTRIBUÉS

Le versement des premières distributions de revenus financiers devraient intervenir à compter du second semestre 2017 (au titre du premier semestre 2017), sous réserve des taux de placement et du respect des dates de livraison.



### LEXIQUE

#### Ⓞ Délai de jouissance des parts Multihabitation 8

**Acquisition** : les parts acquises au cours d'un mois donné portent jouissance à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant.

**Cession** : la date de fin de jouissance des parts cédées est fixée à la fin du mois au cours duquel est effectuée l'opération de retrait.

#### Ⓞ Taux d'occupation

Taux de remplissage de la SCPI, calculé en fonction des loyers ou en fonction des surfaces.

- **En fonction des loyers** : il s'agit du **taux d'occupation financier (TOF)**, 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.

- **En fonction des surfaces** : il s'agit du **taux d'occupation physique (TOP)**. Il 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

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.

#### Ⓞ Nantissement des parts

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

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.

## MARCHÉ DES PARTS

Dans le cas d'une SCPI à capital fixe

Le prix de vente et/ou d'achat, est établi au terme de chaque période de confrontation des ordres de vente et d'achat, recueillis sur le carnet d'ordres par la société de gestion. Toutes ces informations figurent sur le site [www.lafrancaise-group.com](http://www.lafrancaise-group.com).

Dans le cas d'une 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 en principe 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 IBAN, 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 co-titulaires de parts. La demande sera enregistrée à la date de réception du dernier document permettant de valider la demande de retrait. Les demandes inscrites sur le registre seront traitées par ordre chronologique.

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 cessionnaire). **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.

## FISCALITÉ

### Ⓞ 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, peuvent être exonérés de ce paiement anticipé en avisant la Société de gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le 30 novembre 2014 pour l'exercice 2015).

### Ⓞ 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 régime fiscal applicable a/c du 1<sup>er</sup> septembre 2013 pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant :

| Taux d'abattement pour l'année en cours              |                     |                      |
|--|---------------------|----------------------|
| Durée de détention                                   | Impôt sur le revenu | Prélèvements sociaux |
| Jusqu'à 5 ans  | 0 %                 | 0 %                  |
| De la 6 <sup>ème</sup> à la 21 <sup>ème</sup> année  | 6 %                 | 1,65 %               |
| 22 <sup>ème</sup> année                              | 4 %                 | 1,60 %               |
| De la 23 <sup>ème</sup> à la 30 <sup>ème</sup> année | -                   | 9 %                  |

## 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 la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information, 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. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coût de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

## 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.