

## **MULTIHABITATION 5**

Société civile de placement immobilier au capital de 167 023 750 euros  
Siège social : 128 boulevard - 75006 PARIS  
513 888 750 R.C.S. PARIS

## **NOTE D'INFORMATION**

La présente Note d'information, ayant reçu de l'AMF le visa SCPI n° 09-18 en date du 7 août 2009, tient compte des actualisations intervenues en janvier 2016, juillet 2016, septembre 2017, juillet 2020 mars 2021 et janvier 2022

**JANVIER 2022**

## **MULTIHABITATION 5**

Société Civile de Placement Immobilier faisant publiquement appel à l'épargne  
au capital de 167 023 750 euros  
Siège social : 128, boulevard Raspail – 75006 Paris  
513 888 750 R.C.S. PARIS

L'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la note d'information de MULTIHABITATION 5 le visa SCPI n°09-18 en date du 7 août 2009.

La Française Real Estate Managers, Société de gestion de portefeuille a reçu l'agrément AMF n° GP-07000038 du 26 juin 2007 ainsi que l'agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.

### **AVERTISSEMENT A L'INVESTISSEUR**

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type "SCSELLIER", vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement vous permet de bénéficier de la réduction d'impôt exposée au paragraphe 2 de l'introduction Politique d'investissement de la présente note. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, la réduction d'impôt entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, limité par foyer fiscal à 25 000 euros plus 10 % du revenu imposable ;
- il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité de la réduction d'impôt accordée par la loi ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier logement acquis au moyen de la souscription. Le délai de détention des parts est estimé dans ces conditions à environ 12 ans à compter de la date de souscription ;
- la liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut à ce jour être transmis, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

Au-delà de l'avantage fiscal ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ;
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI (voir durée de la SCPI au paragraphe 2 de l'introduction Politique d'investissement et au chapitre V-I La Société de la présente note). Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection du capital investi.

### **Risques en matière de durabilité**

Ce risque se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.

La survenance d'un tel événement ou d'une telle situation peut également conduire à une modification de la stratégie d'investissement de la SCPI, y compris l'exclusion de certains actifs immobiliers lorsque les coûts de remédiation sont disproportionnés par rapport à la valeur de l'actif.

Plus précisément, les effets négatifs des risques de durabilité peuvent affecter la SCPI, notamment par :

- 1) une baisse des revenus ;
- 2) des coûts plus élevés ;
- 3) des dommages ou une dépréciation de la valeur des actifs ;
- 4) coût du capital plus élevé ; et
- 5) amendes ou risques réglementaires.

En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur les rendements des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

## INTRODUCTION

### **1. NATURE DU CAPITAL DE LA SCPI**

La SCPI MULTIHABITATION 5, constituée le 9 juillet 2009 est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe (ci-après la « Société » ou la « SCPI »).

#### **1.1 Capital initial**

Le capital initial de la SCPI MULTIHABITATION 5, qui s'élève à 897 500,00 €, est divisé en 718 parts de 1 250,00 € de nominal chacune, qui ont été souscrites le 9 juillet 2009 par les fondateurs, lesquels ont en outre versé une prime d'émission de 250,00 € par part.

Conformément à l'article L214-86 du Code monétaire et financier, ces parts, ainsi détenues par les Associés-Fondateurs, sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les parts de ces Associés fondateurs portent jouissance le premier jour du mois qui suit le mois de souscription.

Depuis le 31 décembre 2010, date de constatation de la réalisation de l'augmentation de capital, le capital social effectif s'élève à cent soixante-sept millions vingt-trois mille sept cent cinquante euros (167 023 750 €), divisé en cent trente-trois mille six cent dix-neuf (133 619) parts d'une valeur nominale de mille deux cent cinquante euros (1 250 €).

#### **1.2 Capital social statutaire**

Le capital social statutaire, qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, est fixé à 70 000 000,00 euros. L'assemblée Générale Extraordinaire réunie sur seconde convocation le 22 avril 2010 a augmenté le montant du capital maximum pour le porter à 170 000 000,00 euros. Ainsi qu'il est précisé ci-après, au chapitre "Conditions Générales de Souscription", ce capital maximum devait être souscrit par le public à hauteur de 15 % au moins de son montant dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

### **2. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS**

Après avoir créé les SCPI "Robien" Multihabitation et Multihabitation 2, puis la SCPI "Robien recentré" Multihabitation 3, et la SCPI "Borloo" Multihabitation 4, le Groupe UFG a souhaité permettre à sa clientèle de bénéficier de la réduction d'impôt relevant du nouveau dispositif "Scellier Robien".

La SCPI MULTIHABITATION 5 a ainsi été constituée avec la participation de certains clients du Groupe qui l'avaient sollicitée à cette fin.

La Société de Gestion de la SCPI est la Société La Française Real Estate Managers (La Française REM), filiale spécialisée du Groupe La Française qui gère diverses SCPI à vocations multiples.

### **3. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI**

L'article 31 de la loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectificative pour 2008 met en place un mécanisme temporaire de réduction d'impôt, applicable également aux associés des SCPI. Cette réduction d'impôt, dont le taux est de 25 % pour les souscriptions réalisées en 2009 et 2010, de 15 % pour les souscriptions réalisées à compter de 2011 et de 10% pour les souscriptions réalisées en 2012 est étalée sur 9 ans et est reportable. Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement pour autant que l'immeuble soit maintenu en location pendant lesdites années

Le bénéfice de cet avantage est toutefois subordonné à la condition que 95 % de la souscription servent exclusivement à financer des investissements éligibles. C'est à dire, l'acquisition de logements neufs

ou en l'état futur d'achèvement ou qui, ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence prévues par les textes, font l'objet de travaux de réhabilitation définis par décret, leur permettant d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs. La Société doit, en outre, prendre l'engagement de louer ces logements, non meublés à usage de résidence principale des locataires, pendant une durée minimale de neuf ans en respectant les plafonds de loyers fixés par décret. Le produit de la souscription doit être intégralement investi dans les dix-huit mois de la clôture de celle-ci.

Se référant à cette disposition, la SCPI MULTIHABITATION 5 se propose de se constituer à Paris, en région parisienne et dans les grandes métropoles de Province, un patrimoine immobilier destiné, dans les conditions de loyers et de durée précédemment définies, à la location non meublée à usage de résidence principale des locataires et ouvrant droit, aux Associés, au bénéfice de la réduction d'impôt au titre de leurs souscriptions. A cette fin, la Société privilégiera l'acquisition de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement, mais elle n'exclut pas la possibilité, si l'opportunité se présente, d'investir dans des logements anciens à réhabiliter.

Dès lors, le souscripteur pourra bénéficier d'une réduction au titre de sa souscription dans les conditions suivantes :

#### **Base de la réduction**

La réduction est calculée sur la base du montant de la souscription, étant précisé que, pour une même année d'imposition et pour un même contribuable, le montant de la souscription ouvrant droit à la réduction ne pourra pas excéder 300 000 euros.

#### **Montant de la réduction**

Pour les souscriptions réalisées en 2009 ou en 2010, la réduction est égale à 25 % du montant de la souscription. Soit, pour une souscription d'un montant maximum de 300 000 euros, une réduction de 75 000 euros, qui sera répartie à raison de 8 333,33 euros au titre de l'année de souscription et de chacune des 8 années suivantes.

Les textes prévoient, en outre, que le solde de la réduction d'impôt qui, au titre d'une année d'imposition, excèderait l'impôt dû par le contribuable, peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la 6e année inclusivement.

#### **Obligation de détention des parts**

L'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses parts jusqu'au terme de l'engagement de location souscrit par la Société. L'engagement de la Société qui est d'une durée de neuf ans doit être pris logement par logement.

Le non-respect de cette obligation de conservation des parts entraînera pour l'Associé la réintégration de la réduction l'année au cours de laquelle survient cet événement.

En conséquence, l'attention des souscripteurs est expressément attirée sur le fait que le placement en parts de la SCPI MULTIHABITATION 5 est un investissement à long terme.

A cet égard, il est indiqué que pour tenir compte :

- des délais d'investissement des fonds, étant rappelé que les fonds, en application des textes, doivent être intégralement investis dans les dix-huit mois de la clôture de chaque augmentation de capital,
- des délais d'achèvement des immeubles puis de leur mise en location, qui doit intervenir dans les douze mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure,
- de l'engagement de location de 9 ans devant être pris par la Société, logement par logement, la durée de conservation des parts est estimée, pour chaque Associé, à environ 12 ans à compter de sa souscription.

Compte tenu de cette estimation de la durée au-delà de laquelle chaque Associé devrait être dégagé de l'obligation de conservation de ses parts et, par suite, de toute remise en cause de la réduction

d'impôt dont il aura bénéficié, la SCPI MULTIHABITATION 5, expressément créée en vue de permettre aux Associés de bénéficier de cet avantage fiscal, est de ce fait constituée pour une durée de 13 ans.

### **Revenus potentiels**

Durant la période de constitution du patrimoine, les revenus de la SCPI seront constitués des intérêts produits par le placement des fonds en instance d'investissement. La Société ne commencera à percevoir des loyers qu'après la livraison des immeubles acquis en l'état futur d'achèvement et de leur mise en location, soit, en principe, au plus tôt à la fin du second semestre 2011, voire dans le courant du premier semestre 2012.

Il est néanmoins prévu, si les produits financiers perçus et le résultat de la SCPI le permettent, de procéder à la première distribution de revenus au profit des associés au mois de janvier 2010, au titre de l'acompte relatif au second semestre 2009. La SCPI, en prévision toutefois de la diminution progressive de ses produits financiers, au fur et à mesure de l'avancement des travaux des immeubles et, par conséquent, de l'investissement de ses fonds disponibles, ne distribuera qu'une partie de son résultat, et ce, afin de constituer un report à nouveau qui permettra ensuite de compenser cette diminution et de lisser les distributions de revenus dans l'attente de la perception des loyers.

### **4. PROCEDURE APPLICABLE EN CAS DE MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT**

Conformément à la réglementation, la politique d'investissement de la SCPI pourra être modifiée sur décision de l'assemblée générale extraordinaire et, lorsqu'il s'agit d'une modification substantielle, après visa de l'AMF sur la modification envisagée.

### **5. RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

La responsabilité des Associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et ainsi que l'autorise l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier, les statuts de la SCPI prévoient que la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

### **6. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES ASSOCIES**

L'investisseur dans une SCPI de type "SCELLIER" doit tenir compte des éléments et risques suivants :

- l'investissement permet de bénéficier de la réduction d'impôt exposée au paragraphe 2 de l'introduction Politique d'investissement de la présente note. Avant de souscrire, l'investisseur doit s'assurer que ce produit correspond à sa situation fiscale : en effet, la réduction d'impôt entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, limité par foyer fiscal à 25 000 euros plus 10 % du revenu imposable ;
- il s'agit d'un placement à long terme. L'investisseur doit conserver ses parts pendant une période d'au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité de la réduction d'impôt accordée par la loi ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier logement acquis au moyen de la souscription. Le délai de détention des parts est estimé dans ces conditions à environ 12 ans à compter de la date de souscription ;
- la liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut à ce jour être transmis, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

Au-delà de l'avantage fiscal ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes qui seront versés à l'investisseur. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ;

- du montant de capital que l'investisseur percevra, soit lors de la vente de ses parts, soit lors de la liquidation de la SCPI (voir durée de la SCPI au paragraphe 2 de l'introduction Politique d'investissement et au chapitre V-I La Société de la présente note). Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection du capital investi.

### **Risques en matière de durabilité**

Ce risque se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.

La survenance d'un tel événement ou d'une telle situation peut également conduire à une modification de la stratégie d'investissement de la SCPI, y compris l'exclusion de certains actifs immobiliers lorsque les coûts de remédiation sont disproportionnés par rapport à la valeur de l'actif.

Plus précisément, les effets négatifs des risques de durabilité peuvent affecter la SCPI, notamment par :

- 1) une baisse des revenus ;
- 2) des coûts plus élevés ;
- 3) des dommages ou une dépréciation de la valeur des actifs ;
- 4) coût du capital plus élevé ; et
- 5) amendes ou risques réglementaires.

En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur les rendements des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

## **7. PROCEDURE D'EVALUATION DE LA SCPI ET MODALITE DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION**

### **Actifs immobiliers**

Conformément aux dispositions de l'article 422-234 du RG AMF, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation des actifs réalisée par un expert indépendant.

Chaque actif fait l'objet d'au moins :

- Une expertise complète avec visite tous les cinq ans,
- Une actualisation annuelle entre chaque évaluation complète.

Les actifs sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Ces évaluations sont comparées à celles arrêtées par l'expert immobilier de la SCPI.

L'expert interne de la Société de Gestion, sur la base du rapport établi par l'expert immobilier, réalise une revue critique de la valeur des actifs détenus.

La Société de Gestion fixe sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs détenus. Ces valeurs sont appréciées conformément aux standards professionnels applicables à ce type d'actifs et de sociétés.

Par ailleurs, la valorisation des actifs peut faire l'objet d'une mise à jour ponctuelle par la Société de Gestion en cas de survenance d'un événement majeur sur la période (incendie, dégradations ...). Cette valorisation est alors retenue pour la valorisation de la SCPI.

### **Actifs financiers**

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

## **Modalités de calcul du prix de souscription**

Conformément aux dispositions de l'article L 214-109 du Code monétaire et financier, les dirigeants de la Société de Gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la Société :

- comptable,
- de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert immobilier indépendant et actualisée par lui chaque année, La valeur nette des autres actifs, qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers, est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes,
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution de la Société.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

En cours d'exercice, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié sans délai par écrit à l'Autorité des Marchés Financiers. Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa.

## **8. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT**

Les associés ayant souscrit des parts de la SCPI sont exposés aux risques mentionnés ci-dessus, et notamment au risque lié à l'absence de garantie en capital.

La note d'information sera régie et interprétée conformément au droit français.

Les juridictions françaises auront une compétence exclusive pour tous les litiges ou différends non résolus à l'amiable survenant dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution de la Note d'information.

## I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

### 1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION QUI DOIT ETRE REMIS A TOUT SOUSCRIPTEUR

Préalablement à la souscription, il doit être remis à tout souscripteur sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement Général de l'AMF, un dossier comprenant :

- la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers, complétée le cas échéant par son actualisation,
- le bulletin de souscription mentionnant les conditions de l'émission en cours en double exemplaire, dont l'un demeure entre les mains du souscripteur,
- le document d'informations clés
- les statuts de la Société,

Sont également remis aux associés sur un support durable ou mis à la disposition du souscripteur, préalablement à la souscription, les documents suivants :

- le rapport annuel du dernier exercice (à compter de la première approbation des comptes de la SCPI)
- le dernier bulletin d'information en vigueur à la date de la souscription.

Ces documents sont disponibles sur le site Internet de la Société de Gestion : [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com).

Un exemplaire papier des documents mentionnés au présent article est fourni gratuitement aux souscripteurs qui le demandent.

### 2. MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré à la souscription.

#### 2.1. Parts sociales

##### 2.1.1 Valeur nominale

La valeur nominale des parts est de 1 250,00 €. Les parts sociales sont nominatives et pourront être représentées par des certificats de parts valant attestations de propriété, établis au nom des Associés.

Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la Société préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales. Les droits des Associés résultent de leur inscription sur le registre de la Société.

##### 2.1.2 Prime d'émission

Le prix d'émission comprend la valeur nominale de la part de 1 250,00 € majorée d'une prime d'émission destinée à préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux Associés.

Outre les frais d'établissement, seront amortis sur la prime d'émission, divers frais engagés au titre de la prospection des capitaux, de la recherche et de l'acquisition des immeubles.

Le montant de la prime d'émission sera fixé par la Société de Gestion et indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin d'information.

### 3. NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE

Le minimum de souscription, pour tout nouvel associé, est de 5 parts.

#### **4. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT**

Les souscriptions et les versements sont reçus :

- auprès des prescripteurs,
- auprès des guichets des Caisses de Crédit Mutuel,
- au siège de la Société de Gestion.

#### **5. JOUISSANCE DES PARTS**

Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du mois qui suit le mois de souscription.

Le versement des premiers dividendes de la SCPI est prévu au mois de janvier 2010, au titre de l'acompte relatif au second semestre 2009.

#### **6. DETAIL DES CONDITIONS DE LA PREMIERE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC A COMPTER DU 20 AOÛT 2009 ET CLOTUREE LE 31 MARS 2010**

##### **6.1. Montant de l'augmentation de capital**

L'augmentation de capital est de vingt-cinq millions d'euros (25 000 000,00 €), représentant 20 000 parts nouvelles plus cinq millions d'euros (5 000 000,00 €) de prime d'émission, soit un montant de collecte globale de trente millions d'euros (30 000 000,00 €).

Il est ici précisé que la première augmentation de capital a été majorée suivant avis successivement publiés au BALO du 17 février 2010, du 3 mai 2010, et du 13 octobre 2010.

##### **6.2. Prix de souscription d'une part**

Le prix de souscription d'une part à la date d'ouverture au public est de 1 500,00 € se décomposant comme suit :

- Nominal .....	1 250,00 €
- Prime d'émission .....	250,00 €
- Prix de souscription .....	1 500,00 €

Ce prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

La commission de souscription qui, ainsi que précisé au chapitre III - Frais, correspond à 8,78 % HT (soit 10,50 % TTC) du prix de souscription, soit 157,50 € TTC, est prélevée sur la prime d'émission (au taux de TVA en vigueur en 2009 et 2010).

##### **6.3. Période de souscription**

Les souscriptions ont été reçues entre le 20 août 2009 et le 31 décembre 2010.

##### **6.4. Souscription inférieure à 15 % du capital statutaire maximum**

Conformément à l'article L 214-88 du Code Monétaire et Financier, le capital maximum statutaire suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie sur seconde convocation le 22 avril 2010 les statuts, soit 170 000 000,00 € devait avoir été souscrit par le public à concurrence de quinze pour cent au moins, soit 25 500 000 € dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription, soit le 20 août 2010. Cette obligation a été respectée et la garantie bancaire approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers, a été levée.

#### **7. TRAITEMENT EQUITABLE DES INVESTISSEURS**

Il est précisé qu'il n'y a pas de distinction entre les associés, l'ensemble des associés bénéficiant d'un traitement équitable.

La Société de Gestion peut toutefois être amenée à transmettre aux investisseurs professionnels relevant du contrôle de l'ACPR, de l'AMF ou des autorités européennes équivalentes, la composition du portefeuille de la SCPI, pour les besoins de calcul des exigences réglementaires (par exemple liées à la directive 2009/138/CE - Solvabilité 2), dans les conditions et modalités prévues par la

réglementation. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

## II. MODALITES DE SORTIE

### 1. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS

Il convient de souligner que :

- les Associés ont l'obligation, sous peine de la reprise de la réduction d'impôt accordée, de détenir leurs parts jusqu'à l'expiration de l'engagement de location de la Société afférent au dernier logement acquis au moyen de leur souscription,
- le bénéfice de la réduction n'est pas transmissible au cessionnaire sur le marché des parts, car il est réservé aux Associés qui souscrivent en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital.

Si l'Associé cède tout ou partie de ses parts avant l'expiration de la période couverte par son engagement de conservation des titres, la réduction d'impôt dont il a bénéficié est en effet remise en cause.

Ceci ayant été rappelé, la cession de parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts, soit par l'intermédiaire du registre des ordres d'achat et de vente tenu au siège de la Société.

Les cessions directes de l'Associé et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté sont constatées selon les formes habituelles.

- La cession des parts à un acquéreur déjà Associé est libre. Il en est de même de la transmission des parts par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux et de cession soit à un conjoint, à un ascendant ou un descendant. La Société de Gestion doit toujours être avisée de la cession par le cédant ou de la transmission des parts par leur bénéficiaire.
- La cession à un acquéreur non-Associé est soumise à l'agrément de la Société de Gestion. La demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la Société. Cet agrément dont le refus restera exceptionnel résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.

Si la Société n'agrée pas le cessionnaire, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la Société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'"Act de 1933"), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique.

Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission") ou "SEC").

Une Personne non Eligible est une « U.S. Person » telle que définie par la Regulation S de la SEC (Part 230 - 17 CFR 230.903). Une telle définition des « US Persons » est disponible à l'adresse suivante : <http://www.sec.gov/about/laws/secrulesregs.htm> (à jour au 12 décembre 2012).

#### 1.1. Registre des transferts

Pour toute transcription de mutations ou de cessions sur le registre des Associés, les certificats représentatifs des parts délivrés doivent être restitués à la Société.

Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la Société à la date de son inscription sur les registres sociaux.

### **1.2. Pièces à envoyer à la société**

Pour toute cession réalisée directement par l'Associé, l'inscription de la cession se fera à la diligence de l'une ou de l'autre des parties sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de gestion :

- de l'acte de cession ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre des parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession dont la signature devra, s'il n'est pas Associé, être légalisée par maire ou notaire.
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement (actuellement 5 %).

Pour toute cession réalisée par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente, la transaction donne lieu à l'inscription sur le registre qui est réputé constituer l'acte écrit.

### **1.3. Date à partir de laquelle les parts cédées ou retirées cessent de participer aux distributions de revenus**

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

### **1.4. Revente des parts**

La société ne garantit pas la revente des parts.

### **1.5. Droits d'enregistrement**

Les droits d'enregistrement sont actuellement de 5 % du montant de la transaction.

### **1.6. Délai de versement des fonds**

Le versement des fonds à l'Associé intervient :

- pour toute cession de gré à gré : directement entre les Associés,
- pour toute cession réalisée à partir du registre des ordres d'achat et de vente : dans un délai de 15 jours maximum après l'exécution de l'ordre.

## **2. REGISTRE DES ORDRES DE VENTE ET D'ACHAT**

La Société de gestion assure l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts.

En conséquence, tout Associé peut adresser à la Société de gestion, suivant les formulaires de mandat mis à disposition des intéressés, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts et toute personne peut, de même, adresser un ordre d'achat de parts.

Ces ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Conformément à l'article 422-205 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le délai de validité d'un ordre de vente est d'un an. Ce délai peut être prorogé dans les conditions fixées par cet article à la demande expresse de l'associé.

### **Conditions d'inscription des ordres sur le registre**

Pour être valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, les ordres doivent comporter toutes les caractéristiques prévues par ladite instruction de l'Autorité des Marchés Financiers. Ils doivent notamment indiquer :

- le nombre de parts concernées,
- la mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre pourra être exécuté partiellement ou s'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité,

- la durée de validité pour les ordres d'achat, qui ne pourra toutefois pas excéder deux périodes de confrontation, les ordres de vente étant quant à eux d'une durée d'un an, sauf annulation ou prorogation,
- le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert et les ordres de vente à prix minimum proposé,
- les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur et la commission de cession supportée par le vendeur.

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, hors les droits d'enregistrement, sachant que le vendeur recevra ce prix offert sous déduction de la commission de cession dont il est redevable, et que la somme nette revenant ainsi au cédant constituera le prix d'exécution. Le taux de la commission de cession étant de 5 % HT, tel que stipulé au chapitre – Frais – ci-après, le prix d'exécution correspondra au prix offert par l'acquéreur diminué de la commission de cession, base sur laquelle ce dernier acquittera, en supplément de son prix, les droits d'enregistrement au taux en vigueur (actuellement de 5 %).

Le vendeur devra exprimer son prix minimum proposé, commission de cession incluse, sachant que la somme lui revenant sera nette de ladite commission de cession et constituera son prix minimum d'exécution déduction faite de l'éventuelle plus-value réalisée sur la cession.

Concernant plus particulièrement les ordres d'achat, leur inscription sera en outre subordonnée au règlement par les donneurs d'ordre, dans les conditions définies au paragraphe - Couverture des ordres - du prix auquel leurs ordres pourraient être exécutés en totalité majoré des droits d'enregistrement correspondants.

Après avoir vérifié que les ordres qui lui sont transmis satisfont aux conditions requises pour leur inscription, la Société de gestion les horodate et les inscrit sur le registre de manière chronologique.

### **Modification d'un ordre**

La modification d'un ordre inscrit sur le registre emporte la perte de son rang d'inscription, lorsque le donneur d'ordre :

- augmente son prix limite pour l'ordre de vente ou le diminue pour l'ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts concernées,
- modifie le sens de son ordre.

### **Suspension des inscriptions sur le registre**

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de Gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des Associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

### **Diffusion des informations dans le public**

Toutes les informations relatives au :

- registre des ordres : les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités de parts demandées et offertes à ces prix, la décision motivée de la suspension, s'il y a lieu, de l'inscription des ordres,
- prix d'exécution : le prix d'exécution de la période et les quantités de parts échangées, la modification, si elle devait intervenir, de la périodicité des prix d'exécution,

sont rendues publiques sur le site internet du Groupe La Française, [www.la-française.com](http://www.la-française.com) ou sur simple appel téléphonique au 01 53 62 40 60 où ces informations seront disponibles en permanence.

### **2.1 Périodicité des prix d'exécution**

Le prix d'exécution est celui auquel peut s'échanger le plus grand nombre de parts. Exprimé hors la commission de cession supportée par le vendeur et hors les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur, il correspond à la somme revenant au vendeur.

Ce prix, le jour de son établissement, et les quantités de parts échangées sont rendus publics (internet [www.la-française.com](http://www.la-française.com), téléphone au 01 53 62 40 60). En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible ainsi que les quantités de parts proposées pour chacun de ces prix sont rendus publics de la même façon.

La Société de Gestion procèdera à l'établissement du prix d'exécution chaque avant-dernier mercredi du trimestre civil à 12 heures. Dans l'hypothèse où le mercredi considéré serait un jour férié, l'établissement du prix d'exécution interviendrait le premier jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation l'avant-dernier mercredi d'un trimestre civil donné, les ordres devront avoir été reçus par la société de gestion et horodatés au plus tard la veille à 15 heures. Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait être un jour non ouvrable, la date limite de réception serait automatiquement avancée au plus proche dernier jour ouvré qui précède.

Tout ordre :

- reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante,
- dont la durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, ne participe pas à la confrontation, il est réputé caduc à la clôture de la période précédente.

Dans le cas où la périodicité du prix d'exécution devrait être modifiée en raison des contraintes du marché, les donneurs d'ordre et les intermédiaires en seraient informés 6 jours au moins avant la date d'effet, soit à la faveur du bulletin d'information si possible, soit par lettre circulaire. Cette information serait rendue publique (site internet [www.la-française.com](http://www.la-française.com) et téléphone au 01 53 62 40 60) dans les mêmes délais.

### **Exécution des ordres**

Dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, les ordres sont exécutés en prenant en priorité les ordres :

- d'achat inscrits au prix, hors droits d'enregistrement, le plus élevé,
- de vente inscrits au prix, commission de cession incluse, le plus faible.

A limite de prix égal, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des Associés.

### **2.2 Mode de transmission des ordres**

Les ordres peuvent être adressés directement à la Société de gestion, ou à un intermédiaire, c'est-à-dire toute personne morale ou physique qui, à raison de son activité professionnelle, intervient dans des transactions sur des parts de SCPI et est habilitée pour le faire.

Le donneur d'ordre, quelles que soient les modalités de transmission de son ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception. Les ordres doivent être transmis par :

- lettre avec avis de réception,
- télécopie ou mail avec envoi d'un accusé de réception.

Les ordres d'annulation ou de modification sont soumis aux mêmes modalités de transmission.

Les ordres dès leur réception font l'objet d'un enregistrement permettant la reconstitution des étapes de leur traitement et des différentes exécutions.

### **2.3 Couverture des ordres**

L'enregistrement de l'ordre d'achat étant subordonné au règlement de la totalité du montant auquel l'ordre pourrait être exécuté majoré des droits d'enregistrement correspondants, le donneur d'ordre devra :

- accompagner son formulaire d'un chèque bancaire de ce même montant majoré des droits,
- ou, une copie de l'ordre de virement du montant majoré des droits versé sur le compte de la SCPI.

Les fonds déposés sur le compte de la SCPI ne sont pas productifs d'intérêts.

S'il s'avérait que la couverture de l'ordre (chèque ou virement) ne soit pas, pour quelque motif que ce soit, honorée par la banque du donneur d'ordre, l'ordre d'achat serait purement et simplement annulé.

#### **2.4 Blocage du marché des parts**

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée

### III. FRAIS

La société de gestion est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant les commissions statutaires suivantes :

#### 1. LORS DES SOUSCRIPTIONS

Il est dû, par la SCPI, une commission de souscription de 8,78 % HT plus TVA au taux en vigueur le cas échéant (soit actuellement 20 %) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, se décomposant comme suit :

- 5,00 % HT, destinés à couvrir les frais de recherche des capitaux,
- 3,78 % HT, destinés à couvrir les frais de recherche des investissements.

#### 2. POUR L'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Une rémunération de 10 % HT maximum (soit 12 % TTC au taux actuel de TVA) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets de la Société. Cette rémunération correspond, d'une part, aux frais administratifs et de gérance proprement dits ayant trait à la gestion des biens sociaux et, d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation et autres et leur répartition entre les Associés ainsi qu'à la gestion de la Société Civile telle que précisée dans les statuts.

#### 3. POUR LES CESSIONS IMMOBILIERES

Une commission de cession calculée sur le montant de la cession immobilière est perçue par la Société de gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des cessions d'actifs immobiliers, égale à 1,25 % HT (soit 1,5 % TTC au taux de la TVA applicable au 1er janvier 2014) maximum du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier.

#### 4. LORS DES CESSIONS DE PARTS

- Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/ héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :
  - toute mutation de parts à titre gratuit,
  - toute cession directe et
  - toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI,

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

- Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente : il est dû par l'Associé-vendeur, à la Société de gestion, une commission de cession calculée au taux de 5 % HT sur le montant de la transaction, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

## IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

### 1. REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES DES ASSOCIES

Les Associés sont réunis, chaque année en Assemblée Générale par la Société de Gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice. A défaut, elle peut être également convoquée :

- par le Conseil de Surveillance,
- par le ou les Commissaires aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par les liquidateurs.

#### **Modalités de convocation**

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire adressée directement aux Associés ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la réglementation

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société de gestion leur adresse électronique. Ils devront informer la société de gestion de toute modification d'adresse le cas échéant..

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi de la lettre, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée Générale est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Avec cette convocation les Associés reçoivent la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration et, en une seule brochure, tous les autres documents prévus par les textes et notamment en cas d'Assemblée Générale Ordinaire annuelle :

- les comptes et l'annexe de l'exercice,
- les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance,
- le texte des projets de résolutions.

#### **Ordre du jour**

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Un ou plusieurs Associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique 25 jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation dans les conditions prévues par la réglementation.

Toutefois, lorsque le capital de la Société est supérieur à 760 000 euros, le montant du capital à représenter est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros,
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros,
- % pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros,
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de 5 jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

## **Modalités de décision**

Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions relevant de la compétence des Assemblées Générales Ordinaires et au nu-propiétaire pour les décisions relevant de la compétence des Assemblées Générales Extraordinaires.

Les décisions sont prises à la majorité des Associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'Associés présents, représentés ou votant par correspondance et, en ce, y compris les votes nuls détenant :

- pour l'Assemblée Générale Ordinaire, qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social,
- pour l'Assemblée Générale Extraordinaire, qui notamment décide des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Pour le calcul du quorum il sera tenu compte des votes par correspondance reçus au plus tard trois jours avant la réunion.

A défaut du quorum ci-dessus, l'Assemblée Générale réunie sur deuxième convocation peut délibérer valablement sur le même ordre du jour quel que soit le nombre d'Associés présents, représentés ou votant par correspondance.

## **Consultation écrite**

La Société de Gestion peut consulter les Associés par correspondance ou les appeler en dehors des Assemblées Générales, à formuler une décision collective par vote écrit, sauf dans le cas où la loi a prévu expressément une réunion d'Assemblée Générale.

## **2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS**

### **2.1 Dispositions générales**

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende. Le montant est réparti proportionnellement au nombre de parts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance, après la tenue de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes de l'exercice social concerné.

### **2.2 Acomptes semestriels**

Conformément aux statuts, en cours d'exercice et avant approbation des comptes, la Société de Gestion peut décider de la mise en paiement d'acomptes sur les dividendes lorsqu'un bilan, établi en cours ou en fin d'exercice et certifié par le Commissaire aux Comptes, fait apparaître que la Société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures, et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La Société de Gestion envisage, dès que ces conditions sont réunies, de procéder à la mise en paiement d'acomptes, dans les quarante-cinq jours de la clôture des comptes semestriels.

### **2.3 Provisions pour gros entretiens**

Les gros entretiens concernent les travaux plus importants que l'entretien courant. Ils ont pour seul objet de maintenir en état les immeubles et vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

La SCPI étant investie en immobilier d'habitation neuf, les travaux de gros entretien sont couverts par la garantie décennale. Par conséquent, aucune dotation à la provision pour gros entretien ne sera comptabilisée.

### **3. CONVENTIONS PARTICULIERES**

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout Associé de cette dernière, doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des Associés.

La Société de Gestion s'engage à faire expertiser, préalablement à l'achat, tout immeuble pour lequel elle serait liée directement ou indirectement au vendeur.

### **4. REGIME FISCAL**

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures. Une note complétant le régime fiscal présenté ci-dessous pourra être mise en ligne sur le site Internet de la société de gestion si cela est rendu nécessaire par le déploiement de la politique d'investissement.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

En cas de modification de la législation fiscale ou de note complémentaire mise en ligne sur le site Internet du Groupe La Française ([www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)), les Associés seront tenus informés par le bulletin d'information.

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts.

Les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

En l'état actuel de la législation fiscale française, les dispositions suivantes s'appliquent aux personnes physiques et morales résidentes de France :

#### **4.1. Revenus locatifs**

##### ***4.1.1. Régime général***

###### **a) Personnes physiques**

Lorsque l'associé de la SCPI est une personne physique soumise à l'impôt sur le revenu, la base d'imposition applicable aux revenus locatifs perçus par la SCPI est déterminée comme en matière de revenus fonciers. Le montant total du revenu foncier brut annuel détermine le type de régime applicable :

###### **Micro foncier**

Les revenus fonciers tirés de la détention de parts de SCPI sont éligibles au régime micro-foncier, sous réserve que l'associé soit par ailleurs propriétaire d'un immeuble donné en location nue.

Dans cette hypothèse, les contribuables dont le total du revenu foncier brut annuel est inférieur à 15 000 € sont soumis de plein droit à un régime d'imposition simplifié dit « micro-foncier ». Ils peuvent néanmoins opter pour la déduction des charges réelles.

Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers bruts, représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut).

Le régime micro-foncier n'est pas applicable lorsque le contribuable ou un membre du foyer fiscal détient des parts de SCPI éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu pour investissements locatifs, sauf

lorsqu'il s'agit de parts de SCPI éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu Duflot-Pinel, Scellier (sauf intermédiaire et ZRR) ou Malraux (régime après 2009).

Lorsque vous détenez des parts de SCPI qui étaient éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu pour investissement locatif mais que vous ne bénéficiez plus desdites réductions, leur détention ne fait plus obstacle au micro-foncier, sous réserve de respecter l'ensemble des conditions applicables.

La souscription de parts de SCPI Pinel et la réduction d'impôt qui s'y rattache n'excluent pas le souscripteur du bénéfice du régime micro-foncier.

Le régime du micro foncier n'ouvre pas droit à l'imputation du déficit foncier.

### **Régime de droit commun : déduction des charges réelles**

Les charges déductibles pour la détermination du revenu net foncier sont les dépenses de réparation et d'entretien, des frais d'administration et de gestion, effectivement supportés par le propriétaire, ainsi que de certaines déductions spécifiques : les propriétaires sont autorisés à déduire les autres frais qu'ils ont supportés, à la condition que ces dépenses soient engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation de leur revenu foncier.

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global de la même année dans la limite annuelle de 10 700 €. Dans un tel cas, l'associé a l'obligation de conserver ses parts pendant trois ans à partir de l'année d'imputation du déficit. La fraction du déficit supérieure à cette limite de 10 700 €, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts, sont imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Lorsque le revenu global de l'associé est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable dans la limite de 10 700 euros, l'excédent de déficit est alors imputable sur ses revenus globaux des six années suivantes dans les conditions de droit commun (CGI art. 156, I).

### **Prélèvement à la source**

L'impôt dû au titre des revenus fonciers issus de parts de SCPI, sera dorénavant prélevé sur votre compte bancaire sous forme d'acomptes, mensuels ou trimestriels (selon l'option choisie par le contribuable), déterminés par les services fiscaux sur la base de la déclaration de vos revenus fonciers antérieurs (pour l'acompte de septembre 2019 à août 2020). Vos revenus fonciers seront retenus pour leur montant net, après prise en compte des charges et travaux déductibles (y compris les amortissements ou déductions spécifiques si vous avez opté pour un dispositif fiscal type Borloo par exemple).

Les crédits d'impôts dont vous pourriez bénéficier dans le cadre de vos investissements immobiliers (de type Scellier, Pinel, Duflot ou autres) feront l'objet d'une avance, versée par l'administration fiscale chaque mois de janvier, à hauteur de 60 % et calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure.

Les non-résidents qui perçoivent des revenus fonciers imposables en France, verront ces revenus soumis à des acomptes contemporains selon le même dispositif que pour les résidents. Il s'agit d'une forme de retenue à la source ne faisant pas intervenir un tiers collecteur.

#### **b) Personnes morales**

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (quelle que soit la nature des revenus perçus par la SCPI, locatifs, placement...).

L'imposition des revenus s'effectue au niveau de chaque associé à proportion de ses droits dans la SCPI et les modalités d'imposition de la quote-part de résultat leur revenant est fonction de leur statut.

Les associés **personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés** intègrent la quote-part de résultat, calculée par la société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel. Elle est ainsi soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun ;

Les associés **entreprise individuelle ou les sociétés relevant de l'impôt sur le revenu dans la catégorie BA, BIC** (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites à l'actif) intègrent la quote-part de résultat dans leur propre résultat fiscal annuel sous réserve qu'elle n'excède pas 5 % du

total des produits, ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI), et que l'exploitant individuel ait expressément opté pour cette modalité d'imposition. Si ce seuil est dépassé ou si l'exploitant individuel n'a pas expressément opté pour l'imposition au titre de son résultat fiscal, la quote-part doit être imposée à l'impôt sur le revenu au niveau de l'exploitant selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers) ;

Les modalités d'imposition de la quote-part de résultat revenant à un associé **organisme sans but lucratif et ayant une activité exclusivement non lucrative** sont fonction de la nature des revenus la composant. Ainsi :

- la quote-part correspondant aux revenus fonciers est soumise à l'impôt sur les sociétés au taux réduit de 24 % ;
- les revenus financiers bénéficient d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés : 15 % pour les dividendes, 24 % pour les revenus de produits de créances non négociables et 10 % pour les revenus d'obligations.

### Déficit

Les règles d'imposition des résultats correspondant aux parts détenues par des entreprises ou des sociétés diffèrent selon la qualité de l'associé (CGI art. 238 bis K) :

- L'associé de la SCPI est une société soumise à l'impôt sur les sociétés : la quote-part lui revenant est déterminée selon les règles applicables à cet impôt (c'est-à-dire en règle générale les règles des BIC).
- L'associé est une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou agricole relevant de l'impôt sur le revenu et placée de plein droit sous un régime de bénéficiaire réel : la part de résultat de cet associé est déterminée d'après les règles qui lui sont propres (BIC ou BA), et non d'après les règles applicables à la société civile dont il est membre.
- L'associé est lui-même une société de personnes ou assimilée ayant pour activité la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier (autre SCI de location notamment), ou une société exerçant une activité agricole à raison de laquelle elle relève du régime du forfait ou du régime simplifié d'imposition sur option : les parts de résultats lui revenant suivent les règles applicables en matière d'impôt sur les sociétés (c'est-à-dire, en général, les règles de détermination des BIC). Cette disposition a pour but de faire échec aux sociétés écrans interposées entre la SCPI et une société de capitaux.
- Les règles des revenus fonciers sont applicables dans tous les autres cas, c'est-à-dire notamment lorsque les parts de la SCPI sont :
  - affectées à l'exercice d'une profession libérale (quel que soit le mode d'imposition du bénéfice non commercial) ;
  - ou affectées à l'exercice sous forme individuelle d'une activité agricole ou commerciale ne relevant pas d'un régime réel de plein droit ;
  - ou, par exception au cas visé ci-dessus, lorsque le contribuable apporte la preuve qu'une fraction des droits est détenue directement ou indirectement par une personne physique.

### Dispositif "Scellier"

Le dispositif "Scellier" permet aux Associés qui souscrivent en 2009 ou en 2010 au capital initial ou aux augmentations de capital des SCPI, de bénéficier d'une réduction au taux de 25 %, ramené à 20 % puis à 15% par la loi de finance pour 2010 pour les souscriptions réalisées à compter de l'année 2011 et à 10% pour les souscriptions réalisés en 2012. Le montant des souscriptions dans la limite de 300 000 euros, étalée à parts égales sur 9 ans.

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement pour autant que l'immeuble soit maintenu en location pendant lesdites années. En outre, le solde de la réduction d'impôt qui, au titre d'une année d'imposition, excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la 6e année inclusivement.

L'octroi de cet avantage est toutefois subordonné à la condition que 95 % de la souscription, appréciés sans tenir compte des frais de collecte, servent exclusivement à financer l'acquisition de logements éligibles, neufs ou en l'état futur d'achèvement et à l'engagement de :

- La Société de louer les logements acquis non meublés pendant 9 ans à usage de résidence principale des locataires en respectant les plafonds de loyers fixés chaque année par décret.
- Lorsqu'une souscription est affectée à la réalisation de plusieurs investissements, l'engagement de location de la Société doit être pris distinctement pour chaque logement.

La Société se doit de fournir à chacun des Associés en temps utiles une attestation en double exemplaire justifiant, pour l'année précédente, notamment les parts détenues.

L'Associé de conserver la totalité de ses parts jusqu'à l'issue de la période de l'engagement de location souscrit par la Société pour le dernier logement acquis au moyen de sa souscription.

L'engagement du porteur de parts est constaté sur un document joint à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle les parts ont été souscrites.

Si l'Associé cède tout ou partie de ses parts avant l'expiration de la période couverte par son engagement de conservation des titres, l'avantage fiscal est remis en cause par la réintégration, l'année où survient cet événement, de la réduction dont il a bénéficié.

## 4.2. Revenus financiers

### a) Personnes physiques

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils sont produits par les liquidités de la Société et par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, ces revenus financiers font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8%, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2% soit, une taxation globale à 30 %. Il convient de préciser que, l'abattement de 40 % sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette **option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année** (CGI, art. 200 A, 2 nouveau). Dans cette hypothèse, les revenus sont pris en compte dans le revenu net global, dont sont déductibles un abattement de 40% sur les dividendes d'actions et revenus assimilés ainsi que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus. Une fraction de la CSG est par ailleurs déductible. Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

Les revenus financiers continuent de donner lieu, lors de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL »), qui est effectué à la source par la société de gestion. Le taux du prélèvement est toutefois abaissé à 12,8 % (au lieu de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les produits de placement à revenu fixe). L'imposition définitive des revenus financiers est liquidée l'année suivante dans le cadre de la déclaration des revenus. Ils sont alors soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source (qui correspond donc à un acompte d'impôt). L'excédent éventuel versé au titre du prélèvement effectué à la source à titre d'acompte est restitué.

### b) Personnes morales

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (quelle que soit la nature des revenus perçus par la SCPI, locatifs, placement...).

L'imposition des revenus s'effectue au niveau de chaque associé à proportion de ses droits dans la SCPI et les modalités d'imposition de la quote-part de résultat leur revenant est fonction de leur statut.

Les associés **personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés** intègrent la quote-part de résultat, calculée par la société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel. Elle est ainsi soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun ;

Les associés **entreprise individuelle ou les sociétés relevant de l'impôt sur le revenu dans la catégorie BA, BIC** (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites à l'actif) intègrent la quote-part de résultat dans leur propre résultat fiscal annuel sous réserve qu'elle n'excède pas 5 % du total des produits, ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI), et que l'exploitant individuel ait expressément opté pour cette modalité d'imposition. Si ce seuil est dépassé ou si l'exploitant individuel n'a pas expressément opté pour l'imposition au titre de son résultat fiscal, la quote-part doit être imposée à l'impôt sur le revenu au niveau de l'exploitant selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers) ;

Les modalités d'imposition de la quote-part de résultat revenant à un associé **organisme sans but lucratif** sont fonction de la nature des revenus la composant. Ainsi :

- la quote-part correspondant aux revenus fonciers est exonérée d'impôt sur les sociétés ;
- les revenus financiers bénéficient d'un taux réduit d'impôt sur les sociétés : 15 % pour les dividendes, 24 % pour les revenus de produits de créances non négociables et 10 % pour les revenus d'obligations.

### **Déficit**

Les règles d'imposition des résultats correspondant aux parts détenues par des entreprises ou des sociétés diffèrent selon la qualité de l'associé (CGI art. 238 bis K) :

L'associé de la SCPI est une société soumise à l'impôt sur les sociétés : la quote-part lui revenant est déterminée selon les règles applicables à cet impôt (c'est-à-dire en règle générale les règles des BIC).

L'associé est une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou agricole relevant de l'impôt sur le revenu et placée de plein droit sous un régime de bénéfice réel : la part de résultat de cet associé est déterminée d'après les règles qui lui sont propres (BIC ou BA), et non d'après les règles applicables à la société civile dont il est membre.

L'associé est lui-même une société de personnes ou assimilée ayant pour activité la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier (autre SCI de location notamment), ou une société exerçant une activité agricole à raison de laquelle elle relève du régime du forfait ou du régime simplifié d'imposition sur option : les parts de résultats lui revenant suivent les règles applicables en matière d'impôt sur les sociétés (c'est-à-dire, en général, les règles de détermination des BIC). Cette disposition a pour but de faire échec aux sociétés écrans interposées entre la SCPI et une société de capitaux.

Les règles des revenus fonciers sont applicables dans tous les autres cas, c'est-à-dire notamment lorsque les parts de la SCPI sont :

- affectées à l'exercice d'une profession libérale (quel que soit le mode d'imposition du bénéfice non commercial) ;
- ou affectées à l'exercice sous forme individuelle d'une activité agricole ou commerciale ne relevant pas d'un régime réel de plein droit ;
- ou, par exception au cas visé ci-dessus, lorsque le contribuable apporte la preuve qu'une fraction des droits est détenue directement ou indirectement par une personne physique.

### **4.3 Plus-values sur cessions de valeurs mobilières**

#### **a) Personnes physiques**

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Depuis AIFM, la SCPI peut détenir des actions d'OPCI ou équivalent étranger qui constituent des valeurs mobilières.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, les plus-values réalisées lors des cessions de valeurs de mobilières et droits sociaux, sont imposées de plein droit au prélèvement forfaitaire unique de 30 % (12,8 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux). Les abattements proportionnels pour durée de détention (50 % entre 1 et 4 ans et 65 % au-delà de 8 ans) ne sont plus applicables.

b) Personnes morales

La quote-part de plus-value revenant à un associé **personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés** relève du régime des plus-values professionnelles à court terme (la quote-part y afférente est intégrée dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun) ;

- Lorsque l'associé est **une entreprise individuelle ou une personne morale imposable relevant de l'impôt sur le revenu** (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites en immobilisation à l'actif), ces mêmes plus-values sont intégrées au bénéfice imposable de l'associé, sauf si la quote-part excède 5 % du résultat professionnel de l'associé, ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent (CGI, art. 155 II.3) ou que l'exploitant individuel n'a pas usé de cette option. Si les parts de SCPI ne sont pas immobilisées à l'actif, ou que la quote-part excède 5% du résultat professionnel de l'associé (ou 10% si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent), l'associé est tenu de ventiler la quote-part de plus-values lui revenant afin de la soumettre à l'impôt sur le revenu selon le régime des plus-values mobilières au taux de 12,8%, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux au taux de 17,2% selon les modalités prévues pour les personnes physiques .
- Les **organismes sans but lucratif** sont exonérés d'impôt sur les sociétés sur les plus-values mobilières.

#### 4.4 Plus-values immobilières (revenus non soumis au prélèvement à la source)

a) Personnes physiques

##### Les plus-values sur cession de parts de la SCPI

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est applicable en cas de cession par un associé de parts de la SCPI.

D'une façon générale, la plus-value, lors de la revente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

Cette plus-value est réduite par l'application d'un abattement progressif, fixé ainsi qu'il suit :

Durée de détention (date à date)	Taux d'abattement applicable chaque année de détention	
	Assiette pour l'impôt sur le revenu	Assiette pour les prélèvements sociaux visés au 5.1.5 ci-dessous
Moins de 6 ans	0%	0%
De la 6 <sup>ème</sup> année à la 21 <sup>ème</sup> année	6%	1,65%
22 <sup>ème</sup> année révolue	4%	1,60%
Au-delà de la 22 <sup>ème</sup> année		9%

Ainsi, la plus-value immobilière est exonérée :

- Au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu,
- Au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.

La plus-value nette, après abattement, est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de **19 %**, auquel s'ajoute, uniquement pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 euros, une surtaxe dont le

taux progresse par tranches de 50 000 €, de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 €.

Les prélèvements sociaux, au taux actuellement en vigueur de 17,2 %, s'ajoutent également au taux d'imposition, soit un taux d'imposition de 36,2 % de la plus-value imposable (hors surtaxe).

L'impôt correspondant est acquitté dans un délai maximum d'un mois à compter de la cession.

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts de la SCPI.

### **Les plus-values sur cession d'immeubles par la SCPI**

Dans le cas des cessions d'immeubles de la Société, le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est également applicable. Cependant :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000,00 €, ce seuil s'appréciant opération par opération,
- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :
  - des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition,
  - des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou d'un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq ans après son acquisition).

La plus-value brute est réduite de l'abattement progressif tel que précisé au paragraphe ci-dessus relatif aux plus-values sur cessions de parts de la SCPI.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 19 %, majoré de la surtaxe, s'il y a lieu, de 2 à 6 % et des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Dans l'hypothèse où ces dispositions régissant l'imposition des plus-values immobilières viendraient à être modifiées, la Société de gestion en informerait les Associés par le biais du bulletin d'information.

#### b) Personnes morales

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers est applicable aux personnes morales régies par l'article 8 du Code général des impôts.

Les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

### **4.5 Prélèvements sociaux**

Les prélèvements sociaux actuellement en vigueur représentent un taux global de **17,2 %** se décomposant comme suit :

- la Contribution Sociale Généralisée (C.S.G), au taux de 9,9 %,
- la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S), au taux de 0,5 %,
- le prélèvement social de 4,5 %,
- la contribution de solidarité, additionnelle au prélèvement social, au taux de 0,3 %,
- la Contribution de revenu de solidarité active (RSA), au taux de 2 %.

#### **4.6 Impôts sur la Fortune Immobilière (IFI)**

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune est remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (article 964 et suivants du Code général des impôts).

Les contribuables dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier 2018 sont assujettis à l'IFI.

Pour la détermination de leur patrimoine immobilier taxable, les souscripteurs de parts de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur vénale des parts à laquelle est appliquée un coefficient correspondant à la quote-part d'actifs immobiliers détenus par la SCPI au regard de la valeur de l'ensemble des actifs qu'elle détient au 1<sup>er</sup> janvier. A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable dans les conditions prévues à l'article 974 du Code général des impôts (nous attirons votre attention sur le fait notamment qu'à compter de 2018 des dispositions spécifiques de déduction sont prévues pour les prêts dont le remboursement est prévu in fine ainsi que pour les prêts familiaux, CGI art. 974, II).

En cas de démembrement des parts, seul l'usufruitier est en principe imposable au titre de l'IFI, pour leur valeur en pleine propriété (CGI, art 968). Dans l'hypothèse du démembrement de propriété résultant de l'article 757 du Code civil, relatif à l'usufruit légal du conjoint survivant constitué depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2002, usufruitier et nu-proprétaire sont imposés séparément sur la valeur de leur droit déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier (barème forfaitaire prévu à l'article 669 du CGI).

S'agissant des modalités déclaratives, à compter de 2018, l'ensemble des contribuables dont le patrimoine immobilier est supérieur à 1 300 000 € mentionnent le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine (incluant les parts de SCPI) directement sur leur déclaration annuelle de revenus. La composition du patrimoine immobilier et la valorisation des biens taxables doivent être détaillés sur des annexes à joindre à la déclaration de revenus.

#### **5. MODALITES D'INFORMATION**

L'information des Associés est assurée au moyen de supports papier ou sur tout autre support durable, qui sont mis à la disposition des associés et accessibles sur le site Internet de la Société de gestion ([www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com))

##### **5.1 Rapport annuel**

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social. Ce rapport annuel contient le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

##### **5.2 Bulletin d'information**

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux événements de la vie sociale, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel. Il est mis à disposition des Associés dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque période de référence.

#### **6. MODALITES ET ECHEANCES DE COMMUNICATION DES INFORMATIONS EXIGES AU TITRE DU DEMARCHAGE ET DE LA PUBLICITE**

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L 341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

En vertu de ces dispositions, il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 du Code monétaire et financier (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissement financier dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage, les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque Associé au montant de sa part dans le capital. Les statuts de la SCPI MULTIHABITATION 5 prévoient cette limitation.

Pour le démarchage des parts de la SCPI MULTIHABITATION 5, il sera fait appel aux prescripteurs habituels du Groupe La Française habilités à démarcher au sens de l'article L 341-3 précité du Code Monétaire et Financier.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-196 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers qui prévoit notamment que dans toute publicité doit être indiqué :

- la dénomination sociale de la Société,
- l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers, son numéro de visa, sa date d'obtention et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement,
- une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable au sens de l'article 314-5 ou mise à disposition sur un site internet.

## V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

### 1. LA SCPI

**Dénomination sociale :** MULTIHABITATION 5

**Siège social :** 173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

**Nationalité :** Française

**Forme :** Société Civile autorisée à offrir au public des titres financiers régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-86 et suivants, et R 214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier et tous textes subséquents.

**Statuts :** Déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris le 29 juillet 2009.

**Objet social :** Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

**Registre du Commerce :** 513 888 750 R.C.S. PARIS

**Durée de la Société :** 15 ans à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

**Exercice social :** Du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le 1er exercice social commence à la date d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS pour s'achever le 31 décembre 2009.

**Capital initial :** 897 500,00 €

**Capital statutaire :** Fixé à 70 000 000,00 €

### 2. CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### 2.1 Attributions

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés.

#### 2.2 Nombre de membres

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance composé de sept Associés au moins et de neuf au plus nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre de ses membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne peut être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

#### 2.3 Durée de leur mandat

Les membres du Conseil sont désignés pour trois ans et sont rééligibles.

#### 2.4 Composition du conseil

Le Conseil de Surveillance est composé des membres, nommés par l'Assemblée Générale du 18 juin 2018 dont les mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale de 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020 :

- Monsieur Laurent ALTMAYER
- Monsieur Serge BLANC
- Monsieur Jean-Luc BRONSART
- Monsieur Michel CATTIN
- Madame Marie-José DUTEURTRE
- Monsieur Guy GALLIC
- Monsieur Sylvain GOYON
- Monsieur Guy LACAZE
- Monsieur François RINCHEVAL

## 2.5 Renouvellement, candidatures

Pour les nominations des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion observera une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

Préalablement à la convocation de chaque Assemblée devant désigner de nouveaux membres, la Société de Gestion procédera à un appel de candidatures par le biais du bulletin d'information.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les Associés présents et les votes par mandats impératifs.

## 3. AUTRES ACTEURS

### 3.1 Administration : société de gestion nommée

<b>Dénomination :</b>	La Française Real Estate Managers (en abrégé La Française REM)	
<b>Siège social :</b>	173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS	
<b>Nationalité :</b>	Française	
<b>Forme Juridique :</b>	S.A.S	
<b>N° RCS :</b>	399 922 699 RCS PARIS	
<b>Objet Social :</b>	<p>La Société a pour objet en France et à l'étranger de concourir à la réalisation de toutes opérations ayant comme objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la création, la gestion, la commercialisation de tous produits de placement pour compte de tiers,</li> <li>• la gestion de toutes Sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des Associés desdites Sociétés,</li> <li>• le conseil en investissement et en gestion de patrimoine,</li> <li>• l'activité de transaction immobilière à l'exclusion de toutes prestations pour le compte des Sociétés gérées,</li> <li>• la participation par tous moyens à toutes entreprises ou à toutes Sociétés créées ou à créer dont l'objet serait de concourir à la réalisation de l'objet social.</li> </ul>	
<b>Capital :</b>	1 290 960 € réparti comme suit :	
	▪ Groupe La Française	96,170 %
	▪ CRCM de Loire-Atlantique et du Centre Ouest	1,609 %
	▪ CRCM du Centre	1,128 %
	▪ CRCM Anjou	0,565 %
	▪ Caisse centrale du Crédit Mutuel	0,521 %
	▪ Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe	0,007 %

### **Membres du Directoire**

- Philippe DEPOUX      Président
- Marc-Olivier PENIN    Directeur Général
- David RENDALL        Directeur Général
- Franck MEYER         Membre du directoire
- Thierry SEVOUMIANS   Membre du directoire

### **Membres du Conseil de Surveillance**

- Patrick RIVIERE, Président
- Pascale AUCLAIR
- CAISSE CENTRALE DU CREDIT MUTUEL, représentée par Sophie OLIVIER
- CAISSE REGIONALE DU CREDIT MUTUEL DE LOIRE ATLANTIQUE ET DU CENTRE-OUEST, représentée par Christian GRUMELLON
- CAISSE FEDERALE DU CREDIT MUTUEL NORD EUROPE, représentée par Sabine SCHIMEL

**Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI** : GP-07000038 en date du 26 juin 2007 : société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI

Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Conformément à la réglementation, il est précisé que les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires avec un plancher minimum de 0,01%.

### **Commissaire aux comptes :**

- Commissaire aux comptes titulaire : Mazars – Tour Exaltis – 61, rue Henri Regnault - 92075 Paris La Défense Cedex

### **3.2 Commissaires aux comptes**

Ont été désignés comme Commissaires aux Comptes par l'Assemblée Générale du 16 juin 2015 :

- en tant que titulaire : Deloitte et Associés - 185 avenue Charles de Gaulle – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE
- en tant que suppléant : B.E.A.S - 7/9 villa Houssay - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE.

Leurs mandats expireront lors de l'Assemblée Générale de 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

### **3.3 Expert Immobilier**

La Société CREDIT FONCIER EXPERTISE, dont le siège social est à PARIS (75001) – 19, rue des Capucines, a été nommée en qualité d'Expert Immobilier de la SCPI par l'Assemblée Générale Ordinaire du 5 juillet 2017 pour une durée de cinq ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale de 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

## **4. INFORMATION**

### **4.1 Toute information est communiquée par :**

Le Service Client Produits nominatifs  
128 boulevard Raspail – 75006 PARIS  
01.53.62.40.60

### **4.2 Personne assumant la responsabilité de la note d'information**

La Société La Française Real Estate Managers représentée par Monsieur Philippe DEPOUX.

### **Visa de l'Autorité des Marchés Financiers**

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n°09-18 en date du 7 août 2009.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.