

## MULTIHABITATION 8

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 18 202 600 euros  
Siège social : 128 boulevard Raspail - 75006 Paris  
798 802 401 RCS Paris

### ACTUALISATION N° 7 DE LA NOTE D'INFORMATION AYANT REÇU LE VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS SCPI N° 13-35 EN DATE DU 28 SEPTEMBRE 2007

JANVIER 2022

Les informations contenues dans la note d'information ayant reçu de l'AMF le visa SCPI n°07-27 en date du 29 novembre 2013 sont remplacées ou complétées par les informations suivantes :

- **Le paragraphe relatif aux risques en matière de durabilité à la fin de l'AVERTISSEMENT A L'INVESTISSEUR de la note d'information est remplacé par le paragraphe suivant :**

#### 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.

- **Au niveau de l'introduction de la note d'information, le sous paragraphe « Rendement » du paragraphe 2.Politique d'investissement de la SCPI est remplacé par le paragraphe suivant :**

#### **Rendement**

Dans le cadre du dispositif « Robien », les plafonds de loyers fixés par décret, ont été augmentés pour se rapprocher des loyers du marché. De ce fait, lorsque le patrimoine sera constitué et loué, les associés de la SCPI devraient bénéficier d'un rendement proche de celui habituellement offert par les immeubles d'habitation, soit 3,5 % à 4 %. Le rendement apparent sera en outre majoré par l'effet fiscal de l'amortissement.

Dans le cas où la Société de Gestion sélectionnerait de nouveaux investissements, cette dernière analysera les principales incidences négatives de ses actifs sur la durabilité externe, en procédant notamment à un audit ESG avant toute acquisition.

La SCPI reportera de manière annuelle sur les incidences négatives que pourraient avoir ses actifs sur le réchauffement climatique et la biodiversité, en reportant sur les indicateurs suivants :

#### Réchauffement climatique

- Les émissions de Gaz à Effet de Serre générés par les actifs immobiliers du fonds de plus de 1 000m<sup>2</sup> (scope 1 et 2)
- Les consommations énergétiques par m<sup>2</sup> générés par les actifs immobiliers du fonds de plus de 1 000 m<sup>2</sup>

#### Biodiversité

- L'exposition aux actifs immobiliers non équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets
- L'exposition aux actifs immobiliers utilisant des produits phytosanitaires sur leurs espaces verts

Deux indicateurs obligatoires seront également suivis :

- L'exposition aux combustibles fossiles par le biais des actifs immobiliers
- L'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

## MULTIHABITATION 8

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 18 202 600 euros  
Siège social : 128 boulevard Raspail - 75006 Paris  
798 802 401 RCS Paris

### ACTUALISATION N° 6 DE LA NOTE D'INFORMATION AYANT REÇU LE VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS SCPI N° 13-35 EN DATE DU 28 SEPTEMBRE 2007

JUIN 2021

Les informations contenues dans la note d'information ayant reçu de l'AMF le visa SCPI n°07-27 en date du 29 novembre 2013 sont remplacées ou complétées par les informations suivantes :

- **Le paragraphe « 5.5 Prélèvements sociaux » du point « 5 REGIME FISCAL » du chapitre « IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE » de la note d'information est remplacé par le paragraphe suivant :**

#### 5.5 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 9,2 %,
  - la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S), au taux de 0,5 %,
  - le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %.
- **Le chapitre « V – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE » de la note d'information est remplacé par le chapitre suivant :**

#### 1. SCPI

<b>Dénomination sociale</b>	: MULTIHABITATION 8
<b>Siège social</b>	: 173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
<b>Nationalité</b>	: Française
<b>Forme juridique</b>	: société civile de placement immobilier régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les dispositions du Code monétaire et financier applicable à ce type de société, par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts
<b>Lieu de dépôt des statuts</b>	: Greffe du tribunal de commerce de Paris le 28 novembre 2013
<b>N° RCS</b>	: 798 802 401 RCS PARIS
<b>Durée de la Société</b>	: 14 ans à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.
<b>Objet social</b>	: Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

**Exercice social** : du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le 1<sup>er</sup> exercice social commence à la date d'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés de Paris pour s'achever le 31 décembre 2014.

**Capital social** : 18 202 600 €

**Capital maximum statutaire** : 39 000 000 €

## **2. SOCIETE DE GESTION**

**Dénomination :** **La Française Real Estate Managers**  
**Siège social :** 128, boulevard Raspail - 75006 PARIS  
**Nationalité :** Française  
**Forme Juridique :** S.A.S  
**N° de RCS :** 399 922 699 RCS PARIS  
**Objet Social** en France et à l'étranger concourir à la réalisation de toutes opérations ayant comme objet :

- la création, la gestion, la commercialisation de tous produits de placement pour compte de tiers,
- la gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des Associés desdites Sociétés,
- le conseil en investissement et en gestion de patrimoine,
- l'activité de transaction immobilière à l'exclusion de toutes prestations pour le compte des Sociétés gérées,
- 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.

**Capital :** 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 Membre du directoire
- 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 délivré par l'AMF :** GP-07000038 en date du 26 juin 2007 : société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCV 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 suffisants calculés et ajustés à fréquence régulière.

### **3. CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister et de contrôler 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.

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

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.

Le Conseil de Surveillance se compose des membres suivants. Leurs mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale tenue en 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022 :

- Michel CATTIN,
- Georges PUIER
- François LEVIEUX
- Jean-Pierre BARBELIN
- Patrick BETTIN
- Marie-José DUTEURTRE
- Jacques MORILLON
- Aurélien ROL

A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'Associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Préalablement à la convocation de chaque Assemblée devant désigner de nouveaux membres, la Société de Gestion procédera à un appel de 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.

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.

### **4. COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Ont été renouvelés comme Commissaires aux Comptes par l'Assemblée Générale du 23 juillet 2020 :

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

Leurs mandats expireront lors de l'Assemblée Générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

## **5. EXPERT IMMOBILIER**

Crédit Foncier Expertise, dont le siège social est à PARIS (75001) – 19, rue des Capucines, a été renouvelé en qualité d'Expert Immobilier de la SCPI par l'Assemblée Générale du 18 juin 2018 pour une durée de cinq ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

## **6. DEPOSITAIRE**

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI ou de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

Le Dépositaire de la SCPI est CACEIS Bank France – 1-3, place Valhubert – 75206 PARIS CEDEX 13.

## **7. INFORMATION**

Toute information est communiquée par :

Le Service Client Produits nominatifs  
128, boulevard Raspail - 75006 PARIS  
Tél. : 01.53.62.40.60

## **8. Personne assumant la responsabilité de la note d'information**

La Française Real Estate Managers représentée par Philippe DEPOUX

## **9. DECISION DE NON TRANSFORMATION EN ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER (OPCI)**

Dans la continuité de la modernisation de la pierre papier, le législateur a souhaité, en 2005, faire évoluer le marché vers un nouveau support en créant l'OPCI (Organisme de Placement collectif immobilier). Doté d'atouts supplémentaires en termes de liquidité du marché des parts, de fiscalité et de souplesse de gestion, l'OPCI était initialement appelé à se substituer, à terme, à la SCPI. Mais, devant l'attachement confirmé des épargnants au produit, il a été décidé de faire coexister ces deux véhicules d'épargne, la SCPI et l'OPCI, qui répondent chacun à des attentes des investisseurs et peuvent en outre être complémentaires dans leur patrimoine. Néanmoins, les associés des SCPI restaient tenus, en application des dispositions de l'article L.214-119 du Code Monétaire et Financier, de se prononcer, réunis en assemblée générale extraordinaire, sur la possibilité de transformer leur société en OPCI. Cette transformation devait impérativement intervenir avant le 18 avril 2012 pour permettre sa réalisation sans frais directs et indirects, telle que prévue par les textes.

Les associés de la SCPI MULTIHABITATION 4, réunis en assemblée générale extraordinaire le 7 juillet 2011 ont rejeté, à la majorité, la transformation de leur société en OPCI.

### **VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 07-27 en date du 28 septembre 2007.

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

**ACTUALISATION N° 5  
DE LA NOTE D'INFORMATION AYANT REÇU LE VISA  
DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS  
SCPI N° 13-35 EN DATE DU 28 SEPTEMBRE 2007**

**MARS 2021**

Les informations contenues dans la note d'information ayant reçu de l'AMF le visa SCPI n°07-27 en date du 29 novembre 2013 sont remplacées ou complétées par les informations suivantes :

**Il est inséré un paragraphe relatif aux risques en matière de durabilité à la fin de l'AVERTISSEMENT A L'INVESTISSEUR qui est rédigé comme suit :**

**Risques en matière de durabilité**

La société de gestion estime que la SCPI est confrontée à plusieurs risques en matière de durabilité. Tous sont gérés de manière active afin d'en limiter l'occurrence et l'impact financier si ces risques devaient survenir.

Ces risques se regroupent autour de six grandes familles :

1. Risques de responsabilité liés au changement climatique
2. Risques physiques liés au changement climatique
3. Risques de transition liés au changement climatique
4. Risques liés à la biodiversité
5. Risques réputationnels
6. Risques de corruption et de blanchiment de capitaux

**Risques liés au changement climatique**

En matière climatique la Société de gestion identifie trois types de risques: les risques de responsabilité résultant d'une éventuelle action juridique intentée contre la SCPI, les risques physiques résultant des dommages directement causés par les phénomènes météorologiques et les risques de transition liés aux effets de la mise en place d'un modèle économique bas carbone : évolutions juridiques, réglementaires et politiques, modification de l'offre et de la demande, innovations et ruptures technologiques et perception des clients et parties prenantes quant à la contribution à la transition.

La Société de gestion intègre les risques et les opportunités de durabilité dans son processus de recherche, d'analyse et de décision d'investissement afin d'améliorer sa capacité à gérer les risques de manière plus complète et à générer des rendements durables à long terme pour les investisseurs.

La Société de gestion estime qu'à court et moyen terme ce sont essentiellement les risques de transition qui pourront affecter les investisseurs. Si néanmoins l'élévation de la température s'avérait conséquente, les risques physiques deviendraient prédominants.

**1. Risques de responsabilité liés au changement climatique**

Le risque de responsabilité lié au changement climatique correspond à un risque de contentieux suite à une éventuelle action juridique pour non-respect de la réglementation environnementale. Si les normes environnementales sont nombreuses, les fondements les plus probables d'une éventuelle action juridique seraient liés au non-respect des exigences en matière de réduction des consommations énergétiques fixées par le dispositif éco-énergie tertiaire, et/ou le code de l'environnement en matière de pollution des sols. Ces risques pourraient venir éroder la rentabilité financière du produit.

L'engagement de La Française qui va bien au-delà des contraintes réglementaires minimise ce risque. Pour la société de gestion, le métier de gérant doit s'exercer autrement, en s'appuyant sur la conviction qu'il n'y a pas d'investissement rentable qui ne soit durable.

Dans le cadre de la politique de gestion des risques et des contentieux, à l'apparition d'un éventuel contentieux, des mesures financières peuvent être prises de manière à anticiper l'impact éventuel de ce risque sur la SCPI à terme (tels que quantification du risque et provisionnement des sommes



nécessaires à la couverture de ce risque). Une synthèse de ces mesures financières sera annexée au rapport périodique de la SCPI.

## 2. Risques physiques liés au changement climatique :

Le changement climatique se manifeste notamment par des aléas naturels susceptibles d'occasionner des dommages aux actifs de la SCPI et/ou d'impacter leur occupation. Ces risques pourraient venir affecter la valorisation des actifs de la SCPI.

Les risques physiques liés au changement climatique correspondent à l'exposition des actifs de la SCPI à l'un des aléas climatiques dont les plus significatifs sont, pour des biens immobiliers situés en Europe :

- Les vagues de chaleur, qui peuvent dégrader le confort thermique et endommager les réseaux ;
- Les sécheresses, qui en zones argileuses, peuvent augmenter le risque de dégradation de structures et, à proximité de forêts, peuvent exposer les actifs à des risques d'incendie ;
- Les retraits et gonflement des argiles qui peuvent dégrader les structures des constructions à fondations superficielles ou réseaux enterrés ;
- Les inondations, qui peuvent affecter le bâti par des infiltrations d'eau dans les murs ou l'endommagement de réseaux en sous-sol ;
- Les submersions marines qui peuvent affecter les bâtiments à cause d'infiltration d'eau dans les matériaux, d'endommagement de la structure et des réseaux. Elles sont souvent accompagnées de tempêtes, qui amplifient les dégâts sur les bâtiments ;

Les risques physiques sont évalués au niveau de chaque actif, en fonction de leur localisation exacte et de leurs caractéristiques propres, avec un horizon à 2030.

Ces risques sont minimisés par l'utilisation lors de chaque acquisition d'actif situé en France métropolitaine, d'un outil cartographique qui comporte trois volets :

Une cartographie des risques climatiques qui permet de connaître l'exposition des risques climatiques  
Une analyse de sensibilité basée sur des éléments techniques ou opérationnels concernant le bâtiment et sa gestion

Un diagnostic de vulnérabilité qui s'appuie sur l'analyse croisée des données d'exposition et de sensibilité

Les éléments techniques ou opérationnels pris en compte par cet outil sont les suivants :

Adresse précise de l'actif	Activité	Bâtiment ERP
Type de façade	Présence de protections solaires	Types d'isolation
Type de toiture	Type de fondations	Présence de vide sanitaire
Type de ventilation	Présence de sous-sol	Présence d'équipements sensibles au sous-sol
Surface artificialisée	Type de gestion d'espaces verts	Forme de végétalisation des espaces verts
Surface d'espaces verts		

Une synthèse du niveau d'exposition (qui consiste en un score de risque allant de 0 à 100) de la SCPI à chaque aléa climatique sera annexée au rapport périodique de la SCPI. Dans un premier temps, seuls seront consolidés l'exposition aux aléas climatiques liés aux acquisitions de l'année. Dans un délai de trois ans (exercice 2023), la société de gestion consolidera l'exposition aux aléas climatiques d'au moins 90% des actifs de la SCPI pondérés en valeur.

Lorsqu'un actif est jugé très exposé à un risque physique, des actions adaptatives, dont le coût est chiffré, sont incluses dans le budget prévisionnel et peuvent de ce fait, avoir un impact direct sur le rendement de l'actif. Ces actions sont nécessaires pour préserver la valorisation de l'actif sur le long terme. Par exemple pour les vagues de chaleur, il s'agit de s'assurer du bon dimensionnement des équipements apportant de la fraîcheur, de la possibilité de mise en place de nouveaux systèmes de ventilation naturelle, de la qualité des vitrages, de la présence d'ombrages, etc. Une synthèse du coût des actions adaptatives déployées sur l'année pour minimiser les risques physiques des actifs de la SCPI à horizon 2030 sera annexée au rapport périodique de la SCPI.

## 3. Risques de transition liés au changement climatique

Les risques de transition liés au changement climatique correspondent à l'exposition de la SCPI aux évolutions induites par la transition écologique. Ces risques sont principalement liés à l'évolution des systèmes de taxation anti-pollution et de marchés carbone plus contraignants qui entraîneraient une augmentation du prix de la tonne CO2. Ces risques pourraient venir éroder la rentabilité financière du produit.

Le risque de transition le plus probable mais à long terme tient à l'éventuelle taxation des émissions de CO<sup>2</sup> qui seraient excédentaires par rapport aux seuils fixés par la réglementation nationale prise en application des Accords de Paris (Stratégie Nationale Bas Carbone pour la France - SNBC)  
La seule réglementation prise en application de la SNBC pour le segment immobilier est à ce jour le dispositif éco énergie tertiaire. La sanction prévue en 2030 est de 7 500 euros par actif qui n'aurait pas respecté les objectifs du dispositif. Ce risque s'avère minime s'agissant des actifs de la SCPI, dans la mesure où la SCPI tient compte, au quotidien de cet objectif, dans sa stratégie d'investissement et dans sa gestion des actifs.

Par ailleurs, aucune taxation du carbone n'est anticipée au niveau de la SCPI en 2021.

#### **4. Risques liés à la biodiversité**

L'érosion de la biodiversité a autant d'effet sur les écosystèmes que le réchauffement climatique et accentue le risque de voir les aléas climatiques décrits dans les risques physiques liés au réchauffement climatique se produire.

Si l'érosion de la biodiversité pourrait avoir un impact sur la valeur des actifs immobiliers, le risque que pourrait avoir l'exploitation et/ou la construction des actifs de la SCPI sur la biodiversité nous semble plus significatif. La société de gestion adressera selon le calendrier réglementaire les principales incidences négatives en matière de durabilité sur ce risque.

#### **5. Risques réputationnels :**

Le risque réputationnel correspond à l'impact que peut avoir un événement négatif sur l'image d'une organisation. Un problème, qu'il soit lié à l'environnement, aux conditions de travail ou de sécurité, ou d'éthique peut s'avérer dramatique pour la bonne réputation et donc la liquidité de la SCPI. Les deux événements les plus probables pouvant entraîner un risque réputationnel pour la SCPI sont la survenue d'un accident mettant en danger la vie d'autrui sur l'un des actifs et la mise en lumière de pratiques non durables en matière environnementale, sociale, sociétale et/ou de gouvernance de l'un de nos fournisseurs.

##### a) Risque réputationnel lié à la sécurité sur nos actifs :

Ce risque peut intervenir tout au long de la vie de l'actif, mais est particulièrement prégnant pendant les phases de construction ou de travaux sur l'actif.

Ce risque est minimisé par des chartes de chantiers sécurisés systématiques lors des phases de constructions ou des travaux sur les actifs, qui visent à réduire au maximum les risques en termes de sécurité.

##### b) Risque réputationnel lié au choix de nos fournisseurs

Ce risque peut intervenir tout au long de la vie de l'actif.

Ce risque est minimisé par notre politique de choix d'un prestataire ou fournisseur. La SCPI sélectionne avec rigueur ses relations d'affaires et veille à éviter tout conflit d'intérêt. La société de gestion s'engage à être et apparaître indépendante dans les décisions prises dans le cadre des relations entretenues avec ses partenaires et à exercer une vigilance constante envers nos contreparties sans préjuger de leur fiabilité. Pour réduire ce risque, LF REM a mis en place une procédure d'évaluation des tiers.

#### **6. Risques de corruption et de blanchiment de capitaux :**

Le risque de corruption et de lutte contre le blanchiment d'argent correspond au fait de faciliter, par tout moyen, la justification mensongère de l'origine des biens ou des revenus de l'auteur d'un crime ou d'un délit ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect.

L'immobilier est considéré comme un secteur à risque en matière de corruption et de blanchiment de capitaux. L'exposition aux risques de corruption et de blanchiment de capitaux est un sujet complexe à appréhender compte tenu du volume des transactions, de la multiplicité des modes de financement, de la diversité des activités immobilières et des profils variés des clients.

Les sanctions associées à ces risques pourraient venir éroder le rendement financier de la SCPI.

Nombre de règlements ont été mis en place (LAB, LCB/FT, Sapin 2, RGPD, etc..) qui globalement assurent en France des pratiques saines des métiers de la gestion financière et immobilière. Mais le diable est dans les détails et il est important d'exercer une vigilance permanente.

Ce risque est minimisé par notre politique active anti-corruption et de lutte contre le blanchiment de capitaux. La société de gestion s'est notamment dotée d'un ensemble de référents éthiques (anticorruption, Tracfin, RSSI, CCI, LCB/FT etc.) pour accompagner et conseiller les collaborateurs afin d'assurer une efficacité maximale à la remontée des opérations à risque.

( lien : Code de bonne conduite - 2021 - Externe ([calameo.com](https://www.calameo.com)))

**ACTUALISATION N° 4  
DE LA NOTE D'INFORMATION AYANT REÇU LE VISA  
DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS  
SCPI N° 13-35 EN DATE DU 28 SEPTEMBRE 2007**

**SEPTEMBRE 2020**

Les informations contenues dans la note d'information ayant reçu de l'AMF le visa SCPI n°07-27 en date du 29 novembre 2013 sont remplacées ou complétées par les informations suivantes :

**Le paragraphe « 4 Frais de cessions de parts » du Chapitre « III. FRAIS » de la note d'information est remplacé par le paragraphe suivant :**

**4) FRAIS DE CESSIIONS 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, directement à la Société de Gestion, une commission de cession calculée au taux de 5 % HT, soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2015, au taux actuel de la TVA sur le montant de la transaction, hors les droits d'enregistrement, payée par l'acquéreur.

**Le chapitre 5 de la note d'information est remplacé par le chapitre suivant :**

**V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATIONS DE LA SOCIETE**

**9. SCPI**

<b>Dénomination sociale</b>	: MULTIHABITATION 8
<b>Siège social</b>	: 173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
<b>Nationalité</b>	: Française
<b>Forme juridique</b>	: société civile de placement immobilier régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les dispositions du Code monétaire et financier applicable à ce type de société, par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts
<b>Lieu de dépôt des statuts</b>	: Greffe du tribunal de commerce de Paris le 28 novembre 2013
<b>N° RCS</b>	: 798 802 401 RCS PARIS
<b>Durée de la Société</b>	: 14 ans à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.
<b>Objet social</b>	: Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif
<b>Exercice social</b>	: du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre. Par exception, le 1 <sup>er</sup> exercice social commence à la date d'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés de Paris pour s'achever le 31 décembre 2014.
<b>Capital social</b>	: 18 202 600 €

**Capital maximum statutaire** : 39 000 000 €

## 10. SOCIETE DE GESTION

**Dénomination :** **La Française Real Estate Managers**  
**Siège social :** 128, boulevard Raspail - 75006 PARIS  
**Nationalité :** Française  
**Forme Juridique :** S.A.S  
**N° de RCS :** 399 922 699 RCS PARIS  
**Objet Social** en France et à l'étranger concourir à la réalisation de toutes opérations ayant comme objet :

- la création, la gestion, la commercialisation de tous produits de placement pour compte de tiers,
- la gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des Associés desdites Sociétés,
- le conseil en investissement et en gestion de patrimoine,
- l'activité de transaction immobilière à l'exclusion de toutes prestations pour le compte des Sociétés gérées,
- 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.

**Capital :** 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 délivré par l'AMF :** 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 suffisants calculés et ajustés à fréquence régulière.

**Commissaires aux comptes :**

- Commissaire aux comptes titulaire : Deloitte et Associés  
185 avenue Charles de Gaulle – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE
- Commissaire aux comptes suppléant : B.E.A.S  
185 avenue Charles de Gaulle – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

## **11. CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister et de contrôler 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.

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

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.

Le Conseil de Surveillance se compose des membres suivants. Leurs mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale tenue en 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022 :

- Michel CATTIN,
- Georges PUIER
- François LEVIEUX
- Jean-Pierre BARBELIN
- Patrick BETTIN
- Marie-José DUTEURTRE
- Jacques MORILLON
- Aurélien ROL

A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'Associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Préalablement à la convocation de chaque Assemblée devant désigner de nouveaux membres, la Société de Gestion procédera à un appel de 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.

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.

## **12. COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Ont été renouvelés comme Commissaires aux Comptes par l'Assemblée Générale du 23 juillet 2020 :

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

Leurs mandats expireront lors de l'Assemblée Générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

**13. EXPERT IMMOBILIER**

Crédit Foncier Expertise, dont le siège social est à PARIS (75001) – 19, rue des Capucines, a été renouvelé en qualité d'Expert Immobilier de la SCPI par l'Assemblée Générale du 18 juin 2018 pour une durée de cinq ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

**14. DEPOSITAIRE**

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI ou de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

Le Dépositaire de la SCPI est CACEIS Bank France – 1-3, place Valhubert – 75206 PARIS CEDEX 13.

**15. INFORMATION**

Toute information est communiquée par :

Le Service Client Produits nominatifs  
128, boulevard Raspail - 75006 PARIS  
Tél. : 01.53.62.40.60

**16. Personne assumant la responsabilité de la note d'information**

La Française Real Estate Managers représentée par Philippe DEPOUX

**ACTUALISATION N° 3  
DE LA NOTE D'INFORMATION AYANT REÇU LE VISA  
DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS  
SCPI N° 13-35 EN DATE DU 28 SEPTEMBRE 2007**

**SEPTEMBRE 2017**

Les informations contenues dans la note d'information ayant reçu de l'AMF le visa SCPI n°07-27 en date du 29 novembre 2013 sont remplacées ou complétées par les informations suivantes :

**Le paragraphe « 2.1 Périodicité des prix d'exécution » du chapitre « II - MODALITES DE SORTIE » de la note d'information est remplacé par le paragraphe suivant :**

**« 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, 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 procédera 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 et téléphone au 01 53 62 40 60) dans les mêmes délais. Il est ici précisé que, si la Société de gestion était empêchée, pour quelque motif que ce soit, de procéder à l'établissement du prix d'exécution au jour et à l'heure fixés (notamment en cas de défaillance informatique...), la détermination du prix d'exécution de la période interviendrait dès que possible sans qu'il y ait pour autant modification de la périodicité.

**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.

À 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. »



**Le paragraphe « 3. Provision pour grosses réparations » du chapitre « IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE » de la note d'information est remplacé par le paragraphe suivant :**

**« 3. Provision 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. »

**Le chapitre 5 de la note d'information est remplacé par le chapitre suivant :**

**V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATIONS DE LA SOCIETE**

**1. SCPI**

<b>Dénomination sociale</b>	: MULTIHABITATION 8
<b>Siège social</b>	: 173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
<b>Nationalité</b>	: Française
<b>Forme juridique</b>	: société civile de placement immobilier régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les dispositions du Code monétaire et financier applicable à ce type de société, par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts
<b>Lieu de dépôt des statuts</b>	: Greffe du tribunal de commerce de Paris le 28 novembre 2013
<b>N° RCS</b>	: 798 802 401 RCS PARIS
<b>Durée de la Société</b>	: 14 ans à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.
<b>Objet social</b>	: Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif
<b>Exercice social</b>	: du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le 1 <sup>er</sup> exercice social commence à la date d'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés de Paris pour s'achever le 31 décembre 2014.
<b>Capital social</b>	: 18 202 600 €
<b>Capital maximum statutaire</b>	: 39 000 000 €

**2. SOCIETE DE GESTION**

<b>Dénomination :</b>	<b>La Française Real Estate Managers</b>
<b>Siège social :</b>	128, boulevard Raspail - 75006 PARIS
<b>Nationalité :</b>	Française
<b>Forme Juridique :</b>	S.A.S
<b>N° de RCS :</b>	399 922 699 RCS PARIS
<b>Objet Social</b>	en France et à l'étranger concourir à la réalisation de toutes opérations ayant comme objet : <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></ul>

- l'activité de transaction immobilière à l'exclusion de toutes prestations pour le compte des Sociétés gérées,
- 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.

**Capital :** 1 220 384€ réparti comme suit :

▪ Groupe La Française	95,94%
▪ CRCM de Loire-Atlantique et du Centre Ouest	1,70%
▪ CRCM du Centre	1,19%
▪ CRCM Anjou	0,60%
▪ Caisse centrale du Crédit Mutuel	0,55%
▪ Autres personnes physiques et morales	0,01%

**Directoire :**

- Marc BERTRAND Président
- Marc-Olivier PENIN Directeur général
- Eric ALLARD Directeur général
- Franck MEYER Membre du directoire
- Thierry SEVOUMIANS Membre du directoire

**Conseil de Surveillance :**

- Patrick RIVIERE, Président
- Xavier LEPINE,
- Pierre LASSERRE
- Caisse Centrale du Crédit Mutuel, représentée par Michel DELAIGUE
- Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Christian GRUMELLON
- Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe, représentée par Christian DESBOIS

**Agrément délivré par l'AMF :** GP-07000038 en date du 26 juin 2007 : société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCl 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 suffisants calculés et ajustés à fréquence régulière.

**Commissaires aux comptes :**

- Commissaire aux comptes titulaire : Deloitte et Associés  
185 avenue Charles de Gaulle – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE
- Commissaire aux comptes suppléant : B.E.A.S  
195 enue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE. »

**3. CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister et de contrôler 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.

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

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.

Le Conseil de Surveillance se compose des membres suivants. Leurs mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale tenue en 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019 :

- Monsieur Michel CATTIN
- Monsieur Arnaud CHRISTOL
- Monsieur Christophe INIZAN
- Monsieur François LEVIEUX
- Monsieur Georges PUIPIER
- Madame Christine ROBIN
- Groupe La Française

A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'Associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Préalablement à la convocation de chaque Assemblée devant désigner de nouveaux membres, la Société de Gestion procédera à un appel de 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.

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.

#### **4. COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Ont été désignés comme Commissaires aux Comptes par l'Assemblée Générale du 22 novembre 2013 :

- en tant que titulaire : Deloitte et Associés, représentée par Jean-Pierre VERCAMER  
185 avenue Charles de Gaulle – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE
- en tant que suppléant : B.E.A.S, représentée par Alain PONS  
7/9 villa Houssay - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE.

Leurs mandats expireront lors de l'Assemblée Générale de 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

#### **5. EXPERT IMMOBILIER**

Crédit 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 du 22 novembre 2013 pour une durée de quatre ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale de 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

#### **6. DEPOSITAIRE**

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI ou de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

Le Dépositaire de la SCPI est CACEIS Bank France – 1-3, place Valhubert – 75206 PARIS CEDEX 13.

#### **7. INFORMATION**

Toute information est communiquée par :

Le Service Client Produits nominatifs  
Delphine GAURAT  
128, boulevard Raspail - 75006 PARIS  
Balscpnlafraicaine-group.com  
Tél. : 01.53.62.40.60

**17. Personne assumant la responsabilité de la note d'information**

La Française Real Estate Managers représentée par Marc BERTRAND

**ACTUALISATION N° 2  
DE LA NOTE D'INFORMATION AYANT REÇU LE VISA  
DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS  
SCPI N° 13-35 EN DATE DU 28 SEPTEMBRE 2007**

**JUILLET 2016**

Les informations contenues dans la note d'information ayant reçu de l'AMF le visa SCPI n°07-27 en date du 29 novembre 2013 sont remplacées ou complétées par les informations suivantes :

Les paragraphes 1 « SCPI » et 2 « Société de gestion » du chapitre 5 de la note d'information sont remplacés par les chapitres suivants :

• **V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATIONS DE LA SOCIETE**

**18. SCPI**

<b>Dénomination sociale</b>	: MULTIHABITATION 8
<b>Siège social</b>	: 128, boulevard Raspail - 75006 PARIS
<b>Nationalité</b>	: Française
<b>Forme juridique</b>	: société civile de placement immobilier régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les dispositions du Code monétaire et financier applicable à ce type de société, par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts
<b>Lieu de dépôt des statuts</b>	: Greffe du tribunal de commerce de Paris le 28 novembre 2013
<b>N° RCS</b>	: 798 802 401 RCS PARIS
<b>Durée de la Société</b>	: 14 ans à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.
<b>Objet social</b>	: Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif
<b>Exercice social</b>	: du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le 1 <sup>er</sup> exercice social commence à la date d'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés de Paris pour s'achever le 31 décembre 2014.
<b>Capital social</b>	: 18 202 600 €
<b>Capital maximum statutaire</b>	: 39 000 000 €

**19. SOCIETE DE GESTION**

<b>Dénomination :</b>	<b>La Française Real Estate Managers</b>
<b>Siège social :</b>	128, boulevard Raspail - 75006 PARIS
<b>Nationalité :</b>	Française
<b>Forme Juridique :</b>	S.A.S
<b>N° de RCS :</b>	399 922 699 RCS PARIS
<b>Objet Social</b>	en France et à l'étranger concourir à la réalisation de toutes opérations ayant comme objet : <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></ul>

- 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.

**Capital :**

1 220 384€ réparti comme suit :

▪ Groupe La Française	95,94%
▪ CRCM de Loire-Atlantique et du Centre Ouest	1,70%
▪ CRCM du Centre	1,19%
▪ CRCM Anjou	0,60%
▪ Caisse centrale du Crédit Mutuel	0,55%
▪ Autres personnes physiques et morales	0,01%

**Directoire :**

▪ Marc BERTRAND	Président
▪ Marc-Olivier PENIN	Membre du Directoire
▪ Franck MEYER	Membre du Directoire
▪ Thierry SEVOUMIANS	Membre du Directoire
▪ Eric ALLARD	Membre du Directoire

**Conseil de Surveillance :**

- Monsieur Xavier LEPINE, Président
- Monsieur Patrick RIVIERE
- Monsieur Pierre LASSERRE
- Caisse Centrale du Crédit Mutuel, représentée par Madame Marie-Christine CAFFET
- Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Monsieur Christian GRUMELLON
- Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe, représentée par Monsieur Christian DESBOIS

**Agrément délivré par l'AMF :** 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 suffisants calculés et ajustés à fréquence régulière.

**Commissaires aux comptes :**

- Commissaire aux comptes titulaire : Deloitte et Associés  
185 avenue Charles de Gaulle – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE
- Commissaire aux comptes suppléant : B.E.A.S  
195 avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE. »

**Le paragraphe 7 « Information » et le paragraphe 8 « Personne assumant la responsabilité de la note d'information » du chapitre V « Administration, contrôle, information de la société » de la note d'information sont remplacés par les paragraphes suivants :**

**« 7) INFORMATION**

Toute information est communiquée par :

Le Service Client Produits nominatifs  
Delphine GAURAT  
128, boulevard Raspail - 75006 PARIS  
Balscpnlafrancaise-group.com  
Tél. : 01.53.62.40.60

**8) PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION**

La Française Real Estate Managers représentée par Marc BERTRAND. »

**ACTUALISATION N° 1  
DE LA NOTE D'INFORMATION AYANT REÇU LE VISA  
DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS  
SCPI N° 13-35 EN DATE DU 28 SEPTEMBRE 2007**

**JANVIER 2016**

Les informations contenues dans la note d'information ayant reçu de l'AMF le visa SCPI n°07-27 en date du 29 novembre 2013 sont remplacées ou complétées par les informations suivantes :

Le chapitre 5 de la note d'information est remplacé par le chapitre suivant :

• **V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATIONS DE LA SOCIETE**

**1. SCPI**

<b>Dénomination sociale</b>	:	MULTIHABITATION 8
<b>Siège social</b>	:	128, boulevard Raspail - 75006 PARIS
<b>Nationalité</b>	:	Française
<b>Forme juridique</b>	:	société civile de placement immobilier régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les dispositions du Code monétaire et financier applicable à ce type de société, par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts
<b>Lieu de dépôt des statuts</b>	:	Greffe du tribunal de commerce de Paris le 28 novembre 2013
<b>N° RCS</b>	:	798 802 401 RCS PARIS
<b>Durée de la Société</b>	:	14 ans à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.
<b>Objet social</b>	:	Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif
<b>Exercice social</b>	:	du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le 1 <sup>er</sup> exercice social commence à la date d'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés de Paris pour s'achever le 31 décembre 2014.
<b>Capital social</b>	:	18 202 600 €
<b>Capital maximum statutaire</b>	:	39 000 000 €

**2. SOCIETE DE GESTION**

<b>Dénomination :</b>	<b>La Française Real Estate Managers</b>
<b>Siège social :</b>	128, boulevard Raspail - 75006 PARIS
<b>Nationalité :</b>	Française
<b>Forme Juridique :</b>	S.A.S
<b>N° de RCS :</b>	399 922 699 RCS PARIS
<b>Objet Social</b>	en France et à l'étranger concourir à la réalisation de toutes opérations ayant comme objet : <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></ul>

- l'activité de transaction immobilière à l'exclusion de toutes prestations pour le compte des Sociétés gérées,
- 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.

**Capital :** 1 220 384€ réparti comme suit :

▪ Groupe La Française	95,94%
▪ CFCM de Loire-Atlantique et du Centre Ouest	1,70%
▪ CFCM du Centre	1,19%
▪ CFCM Anjou	0,60%
▪ Caisse centrale du Crédit Mutuel	0,55%
▪ Autres personnes physiques et morales	0,01%

**Directoire :**

- Xavier LEPINE           Président
- Patrick RIVIERE       Vice-président
- Marc BERTRAND        Directeur Général
- Marc-Olivier PENIN   Membre du directoire

**Conseil de Surveillance :**

- Monsieur Eric CHARPENTIER, Président
- Caisse Centrale du Crédit Mutuel, représentée par Madame Marie-Christine CAFFET
- Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Monsieur Christian GRUMELLON
- Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe, représentée par Monsieur Christian NOBILI
- Groupe La Française, représenté par Christian DESBOIS

**Agrément délivré par l'AMF :** 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 suffisants calculés et ajustés à fréquence régulière.

**Commissaires aux comptes :**

- Commissaire aux comptes titulaire : Deloitte et Associés  
185 avenue Charles de Gaulle – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE
- Commissaire aux comptes suppléant : B.E.A.S  
195 avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE.

**3. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI**

Le conseil de surveillance est chargé d'assister et de contrôler 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.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de sept membres au moins et de neuf au plus, pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil sont désignés pour trois ans et sont rééligibles.

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.



Le Conseil de Surveillance se compose des membres suivants. Leurs mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale tenue en 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016 :

- Monsieur Michel CATTIN
- Monsieur Georges PUIER
- Monsieur Daniel PICHONNIER
- Monsieur Christian GILLOOTS
- Monsieur Jean-Pierre FRANCOIS
- Monsieur Patrick QUERO
- Groupe La Française

A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'Associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Préalablement à la convocation de chaque assemblée devant désigner de nouveaux membres, la société de gestion procédera à un appel de candidatures.

Pour les nominations des membres du conseil de surveillance, la Société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

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.

#### **4. COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Ont été désignés comme Commissaires aux Comptes, pour six exercices, soit jusqu'à l'assemblée de 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019 :

- en tant que titulaire : Deloitte & Associés, situé 185 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92200)
- en tant que suppléant : BEAS, situé 195 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92200)

#### **5. EXPERT IMMOBILIER**

Crédit 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 22 novembre 2013 pour une durée de quatre ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale de 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

#### **6. DEPOSITAIRE**

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI ou de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

Le Dépositaire de la SCPI est CACEIS Bank France – 1-3, place Valhubert – 75206 PARIS CEDEX 13.

#### **7. INFORMATION**

Toute information est communiquée par :

Le Service Client Produits nominatifs  
128, boulevard Raspail - 75006 PARIS  
01.53.62.40.60

**8. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION**

La Française Real Estate Managers représentée par Xavier LEPINE.

## MULTIHABITATION 8

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 18 202 600 euros  
Siège social : 173 boulevard Haussmann - 75008 Paris  
798 802 401 RCS Paris

### • AVERTISSEMENT A L'INVESTISSEUR

*Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « Duflot », vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :*

*- votre investissement vous permet de bénéficier de la réduction d'impôt exposée au paragraphe 4 de l'introduction - Avantages fiscaux applicables aux souscripteurs de parts de SCPI « Duflot » de la présente note. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale, étant précisé que la réduction d'impôt entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, limités par foyer fiscal à 10 000 euros du revenu imposable ;*

*- il s'agit d'un placement à long terme sauf à perdre la réduction d'impôt accordée par la loi. Pour bénéficier pleinement des avantages fiscaux liés au produit, vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans pour bénéficier de 18% de réduction d'impôt ; 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 14 ans à compter de la date de souscription, sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la Société, soit dans un délai estimé à 16 ans au total, compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine;*

*- 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. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.*

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

- des éventuels 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 3 de l'introduction Politique d'investissement et au chapitre V-I La Société de la présente note). Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.*
- Ainsi la rentabilité de la SCPI ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule réduction d'impôt.*

Compte tenu de la constitution du patrimoine, les premiers revenus seront des revenus financiers et seront distribués au titre du premier semestre 2015 (versement au second semestre 2015).

La SCPI comporte un risque de perte en capital.

**MULTIHABITATION 8**  
SCPI « Duflot » à capital fixe

**NOTE D'INFORMATION**

**SOMMAIRE**

•		
<u>INTRODUCTION</u>		29
1) <u>RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS</u>		29
2) <u>RENSEIGNEMENTS GENERAUX SUR LE DISPOSITIF DUFLOT</u>		29
3) <u>POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI</u>		30
4) <u>AVANTAGES FISCAUX APPLICABLES AUX SOUSCRIPTEURS DE PARTS DE SCPI « DUFLOT »</u>		30
5) <u>OBJECTIF DE RENTABILITE POTENTIELLE</u>		31
6) <u>CAPITAL</u>		31
<u>I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS</u>		33
1) <u>COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION</u>		33
2) <u>MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION</u>		33
3) <u>MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS</u>		33
4) <u>PARTS SOCIALES</u>		33
5) <u>NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE</u>		34
6) <u>LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT</u>		34
7) <u>JOUISSANCE DES PARTS</u>		34
8) <u>DETAIL DES CONDITIONS DE LA PREMIERE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC A COMPTER DU 16 DECEMBRE 2013</u>		34
<u>II. MODALITES DE SORTIE</u>		36
1) <u>DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS</u>		36
2) <u>REGISTRE DES ORDRES DE VENTE ET D'ACHAT</u>		37
<u>III. FRAIS</u>		41
1) <u>COMMISSION DE SOUSCRIPTION</u>		41
2) <u>FRAIS DE GESTION</u>		41
3) <u>COMMISSION D'ACQUISITION OU DE CESSION CALCULEE SUR LE MONTANT DE L'ACQUISITION OU DE LA CESSION IMMOBILIERE</u>		41
4) <u>FRAIS DE CESSIONS DE PARTS</u>		41
<u>IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE</u>		42
1) <u>REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES</u>		42
2) <u>DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES</u>		44
3) <u>PROVISION POUR GROSSES REPARATIONS</u>		44
4) <u>CONVENTIONS PARTICULIERES</u>		44
5) <u>REGIME FISCAL</u>		44
6) <u>MODALITES D'INFORMATION</u>		49
7) <u>MODALITES DU DEMARCHAGE ET DE LA PUBLICITE</u>		50
<u>V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE</u>		51
1) <u>LA SOCIETE</u>		51
2) <u>ADMINISTRATION : SOCIETE DE GESTION NOMMEE</u>		51
3) <u>CONSEIL DE SURVEILLANCE</u>		18
4) <u>COMMISSAIRES AUX COMPTES</u>		19
5) <u>EXPERT IMMOBILIER</u>		19
6) <u>DEPOSITAIRE</u>		19
7) <u>INFORMATION</u>		53
8) <u>PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION</u>		54

• INTRODUCTION

1) **RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS**

Après la création d'une gamme de SCPI de défiscalisation, le Groupe La Française a souhaité poursuivre son offre de SCPI « d'habitation » avec « MULTIHABITATION 8 », SCPI « Duflot ».

La SCPI MULTIHABITATION 8 a ainsi été constituée avec la participation de certains de ses clients qui l'avaient sollicités à cette fin. Ainsi, les Associés-Fondateurs sont les suivants :

NOM ET PRENOM DES ASSOCIES FONDATEURS	NOMBRE DE PARTS SOUSCRITES	MONTANT TOTAL DU CAPITAL SOUSCRIT	MONTANT TOTAL DE LA SOUSCRIPTION (PRIME D'EMISSION INCLUSE)
JEAN ET ANNE-MARIE BERTELOODT	66	85 800 €	99 000 €
HERVE BARRAT	35	45 500 €	52 500 €
GEORGES ET MARIE-JO PUIER	1	1 300 €	1 500 €
PATRICK ET CHRISTIANE QUERO	67	87 100 €	100 500 €
PASCAL LAVIEVILLE	33	42 900 €	49 500 €
CHRISTIAN ET MARIE-THERESE GILLOOTS	20	26 000 €	30 000 €
MICHEL CATTIN	5	6 500 €	7 500 €
JEAN-PIERRE FRANCOIS	18	23 400 €	27 000 €
CORINNE MELY	35	45 500 €	52 500 €
VALERIE CHIFFE	28	36 400 €	42 000 €
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MIZAR URSA MAJOR	66	85 800 €	99 000 €
JEAN-PIERRE ET JOSIANE DELABY	67	87 100 €	100 500 €
DANIEL ET MURIELLE PICHONNIER	66	85 800 €	99 000 €
JACQUES DUTERTRE	34	44 200 €	51 000 €
MARIE-CHRISTINE DECROOCQ	34	44 200 €	51 000 €
GROUPE LA FRANCAISE	10	13 000 €	15 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>585</b>	<b>760 500 €</b>	<b>877 500 €</b>

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

2) **RENSEIGNEMENTS GENERAUX SUR LE DISPOSITIF DUFLLOT**

La loi de finances pour 2013 a mis en place une réduction d'impôt en faveur des contribuables qui acquièrent, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2016, des logements neufs ou assimilés destinés à être loués non meublés, à titre de résidence principale à des locataires, pendant une durée minimale de 9 ans en respectant les plafonds de loyers et de ressources des locataires fixés par décret. La réduction d'impôt fixée à 18% est répartie sur 9 ans à raison d'un neuvième de son montant chaque année.

Ce dispositif s'applique également aux contribuables qui souscrivent, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2016, des parts de Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) réalisant des investissements Duflot à condition que 95 % au moins du produit de leurs souscriptions servent exclusivement à financer des investissements éligibles. Il est rappelé qu'aux termes de l'article 199

novocies du Code général des impôts, la réduction d'impôt n'est pas applicable aux titres dont le droit de propriété est démembré. En outre, le produit de la souscription annuelle doit être intégralement investi dans les 18 mois de la clôture de l'augmentation de capital présentée paragraphe 8 du I. « Conditions générales de souscription des parts ».

### **3) POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI**

La SCPI MULTIHABITATION 8 a pour objet l'acquisition, directe ou indirecte, et la gestion d'un patrimoine immobilier constitué de logements d'habitation neufs, ou en l'état futur d'achèvement, ou encore d'immeubles à usage d'habitation qui a fait l'objet de travaux de réhabilitation permettant au logement d'acquies les performances techniques proches de celles d'un immeuble neuf, dans les secteurs géographiques (définis par décret) présentant un déséquilibre entre l'offre et la demande et répondant au niveau de performance énergétique fixé par décret en fonction du type de logement.

La SCPI MULTIHABITATION 8 s'engagera à louer les logements acquis non meublés à titre de résidence principale dans les conditions de plafonds de loyers et de ressources des locataires applicables au dispositif Dufлот.

L'engagement de location pris par la SCPI sera de 9 ans et ce afin de bénéficier de la totalité des avantages fiscaux offerts par le dispositif Dufлот.

Ainsi, la SCPI constituera son patrimoine immobilier essentiellement à Paris/Région Parisienne et dans les grandes métropoles régionales, en sélectionnant des programmes visant à assurer la diversification qualitative des actifs et en adéquation avec la demande locative. Les zones géographiques ciblées seront celles bénéficiant d'un fort potentiel économique développé dans le cadre d'une véritable politique d'urbanisme, notamment en matière d'emplois, de transports et de services. Le contexte spécifique du logement visé par le dispositif Dufлот impliquera la concordance entre la demande locative et les plafonds de ressources des ménages.

Les logements qui constitueront le patrimoine pouvant être acquis en l'état futur, l'assemblée générale constitutive, réunie le 22 novembre 2013, a expressément autorisée la Société de gestion à procéder à des acquisitions à terme dans la limite, au moment de la réalisation de ces opérations, du montant de l'augmentation de capital qui sera en cours.

### **4) AVANTAGES FISCAUX APPLICABLES AUX SOUSCRIPTEURS DE PARTS DE SCPI « DUFLOT »**

#### **DEDUCTION**

Les avantages fiscaux présentés dans la note d'information sont ceux en vigueur en juillet 2013.

#### **1. Base de la réduction**

La réduction d'impôt est calculée sur 95% du montant de la souscription retenu dans la limite de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

#### **2. Montant de la réduction**

<b>Engagement de location</b>	<b>Taux de la réduction d'impôt</b>	<b>Montant total maximum de la réduction d'impôt</b>	<b>Montant annuel de la réduction d'impôt</b>
<b>Période de 9 ans minimum</b>	<b>18 %</b>	<b>95% X 300 000,00 X 18 % = 51 300,00 €</b>	<b>5 700,00 € par an pendant 9 ans</b>

### **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 logement par logement ; lequel engagement sera de 9 ans pour la SCPI MULTIHABITATION 8.

Le non-respect de cette obligation de conservation des parts entraînera pour l'Associé pendant la période d'engagement de location de 9 ans minimum : la réintégration, l'année au cours de laquelle survient cet événement, du montant total de la réduction d'impôt obtenue.

En conséquence, l'attention des souscripteurs est expressément attirée sur le fait que le placement en parts de la SCPI MULTIHABITATION 8 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 devant intervenir dans les trente mois qui suivent la date de déclaration d'ouverture de chantier, 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 14 ans à compter de sa souscription, sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint le souscripteur ne pourra espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la Société, soit dans un délai estimé à 16 ans au total, et ce compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine.

Compte tenu de cette estimation de la durée au-delà de laquelle chaque Associé devrait être libéré de l'obligation de conservation de ses parts et, par suite, de toute remise en cause de la totalité de la réduction d'impôt dont il aura bénéficiée, la SCPI MULTIHABITATION 8, expressément créée en vue de permettre aux Associés de bénéficier de cet avantage fiscal, est de ce fait constituée pour une durée de 14 ans.

## **5) OBJECTIF DE RENTABILITE POTENTIELLE**

La SCPI MULTIHABITATION 8 est un placement immobilier dont la rentabilité ne peut s'apprécier que sur le long terme et en intégrant les avantages fiscaux appliqués.

Durant la période de constitution du patrimoine le résultat de la SCPI MULTIHABITATION 8 sera constitué uniquement de produits financiers générés par le placement de la trésorerie collectée et non encore investie diminués, du prix de remboursement de la garantie bancaire.

Les revenus fonciers ne seront perçus par la société et entreront dans son résultat, qu'après la livraison et la mise en location du patrimoine.

Concernant la distribution de revenus, durant la période de constitution du patrimoine, l'intégralité du résultat pourrait ne pas être distribuée de manière à constituer un report à nouveau permettant de lisser les distributions ultérieures dans l'attente de la perception des loyers.

La première distribution de revenus est envisagée au titre du premier semestre 2015 (versement au 2<sup>nd</sup> semestre 2015).

## **6) CAPITAL**

### **6.1 *Capital initial***

Le capital initial de la SCPI MULTIHABITATION 8, qui s'élève à 760 500 €, est divisé en 585 parts de 1 300 € de nominal chacune, qui ont été souscrites par les Associés-Fondateurs, lesquels ont en outre versé une prime d'émission de 200 € par part, dont, prélevée sur cette prime d'émission, une commission de souscription de 8,78 % HT (10,536 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier

2014), soit 158,04 € TTC (au taux de TVA en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2014) destinée à rémunérer les frais de recherche des capitaux et des investissements.

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.

## **6.2 Capital social statuaire**

Suivant décisions des associés en date du 18 juillet 2014, le capital social statuaire, qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été à trente-neuf millions (39 000 000) euros sans qu'il y ait obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

## **7) RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

La responsabilité des Associés ne peut être mise en cause que si la SCPI 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 dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

•



## • I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

•

### 1) **COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION**

Préalablement à la souscription, il doit être remis à tout souscripteur 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 plusieurs exemplaires, dont l'un demeure entre les mains du souscripteur,
- les statuts de la Société,
- le rapport annuel du dernier exercice,
- le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription.

### 2) **MODALITES 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.

### 3) **MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS**

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

### 4) **PARTS SOCIALES**

#### **4.1 Valeur nominale**

La valeur nominale des parts est de 1 300 €.

#### **4.2 Prime d'émission**

La valeur nominale de la part de 1 300 € est 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 trimestriel d'information.

#### **4.3 *Forme des parts***

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.

#### **5) NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE**

Le minimum de souscription, pour tout nouvel associé, est de 1 part.

#### **6) LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT**

Les souscriptions et les versements sont reçus auprès de toutes personnes habilitées et notamment auprès de la société La Française AM Finance Services ou de la Société de Gestion.

#### **7) JOUISSANCE DES PARTS**

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

#### **8) DETAIL DES CONDITIONS DE LA PREMIERE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC A COMPTER DU 16 DECEMBRE 2013**

##### **8.1 *Montant de l'augmentation de capital***

L'augmentation de capital est de seize millions quatre cents euros (16 000 400 €), représentant 12 308 parts nouvelles d'une valeur nominale de 1 300 €, plus deux millions quatre cent soixante et un mille six cents euros (2 461 600 €) de prime d'émission, soit 1 500 € par part.

Ainsi le montant de collecte globale s'élève à dix-huit millions quatre cent soixante-deux mille euros (18 462 000 €).

Il est ici rappelé que, dans l'hypothèse d'un succès de la collecte, cette augmentation de capital pourra être majorée de 30% dans la limite du plafond maximum statutaire.

##### **8.2 *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 1 300 €
- Prime d'émission 200 €

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 (10,536 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2014) du prix de souscription, soit 158,04 € TTC, est prélevée sur la prime d'émission.

### **8.3 Période de souscription**

La souscription sera reçue entre le 16 décembre 2013 et le 30 novembre 2014, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date. Dans le cas contraire, l'augmentation de capital pourra être prorogée ou bien sera limitée au montant des souscriptions reçues pour autant que celles-ci représentent au moins 75 % du montant initialement prévu. Inversement, en cas de souscription intégrale avant la date de clôture prévue, la société de gestion se réserve la possibilité de relever le montant de celle-ci, sans toutefois que l'augmentation de capital puisse au total dépasser de plus de 30% le montant initialement prévu.

### **8.4 Souscription inférieure à 15 % du capital statutaire maximum**

Conformément à l'article L214-116 du Code monétaire et financier, le capital initial maximum fixé par les statuts, soit 21 560 500 €, a été souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 3.234.075 €, dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

La garantie bancaire d'un montant total de 4 609 125 € approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers et délivrée par la Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe le 5 novembre 2013, a ainsi été levée.

## • II. MODALITES DE SORTIE

### 1) DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS

Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI, il est assez improbable qu'il y ait un marché secondaire. 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, soit une durée totale de 9 ans à compter de la mise en location du dernier immeuble loué ;
- 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 de 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.

#### **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.

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

de 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.

## **1.2 Effet de la cession**

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.

## **1.3 Droits d'enregistrement**

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

## **1.4 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.

## **1.5 Revente des parts**

La société ne garantit pas la revente des parts.

## **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 par ladite Société, 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. 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 la réglementation. 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, soit 6 % TTC au taux de la TVA en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2014, 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.

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.

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.lafrancaise-group.com](http://www.lafrancaise-group.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.lafrancaise-group.com](http://www.lafrancaise-group.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 procédera à l'établissement du prix d'exécution chaque 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 le dernier mercredi d'un trimestre civil donné, les ordres devront avoir été reçus et horodatés au plus tard le mardi précédent 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.lafrancaise-group.com](http://www.lafrancaise-group.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, à défaut, autoriser que le prélèvement de ce montant et des droits d'enregistrement soit effectué, en remplissant et en signant une autorisation de prélèvement.

Il est ici expressément précisé, qu'à l'inverse du chèque qui sera encaissé dès réception, le prélèvement sur le compte du donneur d'ordre ne sera effectué que le jour de clôture de l'enregistrement des ordres, soit pour une confrontation donnée, le mardi précédent le jour de confrontation à 15h au plus tard avant le dernier mercredi du trimestre. Dans l'un et l'autre cas, les fonds, dès leur réception par la Société de Gestion, seront automatiquement virés sur le compte spécifique non rémunéré de la SCPI ouvert à cet effet.

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 ventes 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) **COMMISSION DE SOUSCRIPTION**

Il est dû, par la SCPI, une commission de souscription de 8,78 % HT augmentée le cas échéant de la TVA au taux en vigueur (soit 20% au 1<sup>er</sup> janvier 2014), soit 10,536 % TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, soit 158,04 € TTC, se décomposant comme suit :

- 5,00 % HT (6 % TTC), soit 90 € TTC destinés à couvrir les frais de recherche des capitaux,
- 3,78 % HT (4,536 % TTC), soit 68,04 € TTC destinés à couvrir les frais de recherche des investissements.

#### 2) **FRAIS DE GESTION**

Une rémunération de 10 % HT maximum (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2014) 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) **COMMISSION D'ACQUISITION OU DE CESSON CALCULEE SUR LE MONTANT DE L'ACQUISITION OU DE LA CESSON IMMOBILIERE**

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :

- à 1,25 % HT, soit 1,5 % TTC au taux de la TVA applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2014, maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,
- à 1,25 % HT, soit 1,5 % TTC au taux de la TVA applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2014, maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la société de gestion en application du point 1 ci-dessus.

#### 4) **FRAIS DE CESSIONS DE PARTS**

- Pour toutes cessions de parts sans son intervention ou pour toutes transmissions de parts à titre gratuit : il est dû à la Société de Gestion un forfait de 50 euros HT (soit 60 euros TTC au taux de TVA en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2014) par cessionnaire ou par bénéficiaire.
- Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente : il est dû par l'Associé-vendeur, directement à la Société de Gestion, une commission de cession calculée au taux de 5 % HT, soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2014, au taux actuel de la TVA sur le montant de la transaction, hors les droits d'enregistrement, payée par l'acquéreur.

## • IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

### 1) REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

#### 1. Convocations

Les assemblées sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- 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.

Sous réserve de l'article R.214-137 du Code monétaire et financier, les Associés sont convoqués aux assemblées générales par avis inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire adressée à chacun d'eux 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 est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Les documents suivants sont adressés avec la convocation ou mis à la disposition de tout associé dans les conditions de l'article R.214-137 et R.214-138 du Code monétaire et financier :

- les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance,
- le texte des projets de résolutions,
- le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle : le bilan, le compte de résultat, l'annexe et, le cas échéant, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ainsi que les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

#### 2. Ordre du jour

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou à défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

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
- 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros
- 0,5 % pour le surplus du capital

La demande est accompagnée du texte des projets de résolutions, qui peuvent être assortis 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.

### **3. Présence, représentation et vote par correspondance**

Tous les Associés ont droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les Associés. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénoms et domicile du mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

Pour toute procuration sans indication de mandataire, le président de l'Assemblée émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Tout Associé peut également voter par correspondance au moyen d'un formulaire adressé par la société de gestion. Pour le calcul du quorum il sera tenu compte des votes par correspondance reçus au plus tard trois jours avant la réunion de l'assemblée.

Toute abstention ou absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

Le formulaire de vote retourné à la Société de Gestion pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

### **4. 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-proprétaire 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. Chaque Associé a autant de voix qu'il possède de parts.

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.

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.

## **5. 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**

#### **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.

### **3) PROVISION POUR GROSSES REPARATIONS**

La provision pour grosses réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles.

Elle sera constituée dans les comptes de la SCPI soit sous la forme d'un pourcentage sur les loyers facturés de l'exercice en cours et potentiels pour les locaux vides, soit sous la forme d'une provision calculée en fonction du plan pluriannuel de travaux.

### **4) 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.

### **5) 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.lafrancaise-group.com](http://www.lafrancaise-group.com)), les Associés seront tenus informés par le bulletin d'information trimestriel.

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 :

## **5.1. Revenus locatifs**

### **5.1.1. Régime général**

#### a) Personnes physiques

Les revenus provenant de la location des immeubles entrent dans la catégorie des revenus fonciers.

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.

Les revenus fonciers provenant des parts de la SCPI peuvent être soumis, sous certaines conditions, au régime du micro-foncier.

La souscription de parts de SCPI Duflot et la réduction d'impôt qui s'y rattache n'excluent pas le souscripteur du bénéfice du régime micro-foncier. Ce régime s'applique de plein droit lorsque le souscripteur détient également, par ailleurs, au moins un bien immobilier donné en location nue, et que le total de ses revenus bruts fonciers n'excède pas 15 000 euros au titre de l'année d'imposition.

#### 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.

Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code général des impôts, ni aux sociétés de personnes régies par l'article 8 du Code général des impôts.

### 5.1.2. Dispositif Duflot

Le dispositif «Duflot» permet aux Associés qui souscrivent en 2013 au capital initial ou aux augmentations de capital des SCPI investissant dans des immeubles neufs ou en l'état futur d'achèvement à usage d'habitation respectant les niveaux de performances énergétiques en vigueur, de bénéficier d'une réduction au taux de 18 %, de 95% du montant de leurs souscriptions dans la limite de 300 000 euros, étalée à parts égales sur 9 ans.

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 neufs répondant aux niveaux de performances énergétiques en vigueur, et à l'engagement de :

- **la Société** de louer les logements acquis non meublés pendant 9 ans à usage de résidence principale des locataires. 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 notamment, pour l'année précédente, 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.

### Plafonnement global des avantages fiscaux

La réduction d'impôt « Duflot » entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, limités par foyer fiscal à 10 000 euros à compter de l'imposition des revenus de 2013.

### 5.2. 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.

Les produits de placement à revenu fixe perçus depuis le 1er janvier 2013 par les personnes physiques sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

En application des dispositions de la loi de finances pour 2013 n°2012-1509 du 29 décembre 2012, ces revenus financiers font l'objet d'un prélèvement à la source obligatoire au taux de 24%. Ce prélèvement est obligatoire mais non libératoire de l'impôt sur le revenu : il s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours duquel il a été opéré et s'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué.

Par exception, les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont :

- le revenu fiscal de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour les contribuables célibataires (et à 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune), peuvent, sur leur demande expresse, être dispensés de l'application du prélèvement forfaitaire de 24 %. Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la Société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédente.
- les intérêts et autres produits de placement à revenus fixes n'excèdent pas 2 000 € au titre d'une année, peuvent opter, lors du dépôt de leur déclaration d'ensemble de revenus, pour l'imposition de ces revenus financiers au taux forfaitaire de 24 %, le prélèvement effectué à titre d'acompte devenant dans un tel cas libératoire.

Le taux du prélèvement à la source est actuellement de **24 %**, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, au taux global actuel de **15,50 %**. Le prélèvement total est ainsi de **39,50 %** pour les certificats de dépôt et pour les comptes à terme (la Société de gestion répartit les disponibilités entre ces deux formules en fonction du calendrier des investissements en privilégiant les certificats de dépôt dans la mesure des possibilités du marché).

b) Personnes morales

Tout comme pour les revenus fonciers, si l'associé est passible de l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'entreprises industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux.

Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code général des impôts, ni aux sociétés de personnes régies par l'article 8 du Code général des impôts.

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

a) Personnes physiques

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières (Fonds Communs de Placement ou SICAV).

Les plus-values réalisées, lors des cessions de valeurs mobilières, sont imposées au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Sous certaines conditions, un abattement pour durée de détention est susceptible de s'appliquer.

Les prélèvements sociaux, dont la CSG qui est déductible du revenu global à hauteur de 5,1 %, sont toutefois calculés sur les plus-values brutes réalisées, avant prise en compte de l'abattement pour la durée de détention.

b) Personnes morales

Le régime d'imposition des plus-values de cessions de valeurs mobilières des particuliers est applicable aux personnes morales régies par l'article 8 du Code Général des Impôts.

Pour 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.

### **5.4 Plus-values immobilières**

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 **15,50 %**, s'ajoutent également au taux d'imposition.

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, 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.

### 5.5 Prélèvements sociaux

Les prélèvements sociaux actuellement en vigueur représentent un taux global de **15,5 %** se décomposant comme suit :

- la Contribution Sociale Généralisée (C.S.G), au taux de 8,2 %,
- 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 %.

### 5.6 Impôts de solidarité sur la fortune (ISF)

Les contribuables dont le patrimoine excède 1 300 000 € au 1er janvier 2014 sont assujettis à l'ISF.

Pour la détermination de leur patrimoine taxable, les souscripteurs de parts de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur au 1er janvier 2014 des parts de SCPI. A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable.

En cas de démembrement des parts, seul l'usufruitier est en principe imposable au titre de l'ISF.

S'agissant des modalités déclaratives, seuls les contribuables dont le patrimoine est supérieur à 2 570 000 € sont tenus de souscrire une déclaration d'ISF. Les personnes imposables dont le patrimoine est compris entre 1 300 000 € et 2 570 000 € mentionnent simplement le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine (incluant les parts de SCPI) sur leur déclaration annuelle de revenus.

## 6) MODALITES D'INFORMATION

L'information des Associés est assurée au moyen de supports écrits. Préalablement à la souscription, la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers, le bulletin de souscription, les statuts, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel sont remis au souscripteur.

### 6.1 *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.

### 6.2 *Bulletin d'information*

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre après trimestre, 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 adressé aux Associés dans les 45 jours suivant la fin du trimestre.

## **7) MODALITES 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 financiers (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances).

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 8 prévoient cette limitation.

Pour le démarchage des parts de la SCPI MULTIHABITATION 8, il sera fait appel à la société La Française AM Finance Services qui a le statut d'entreprise d'investissement.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers qui prévoit notamment que dans toute publicité doit être indiqué :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice,
- 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.

• **V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE**

**1) LA SOCIETE**

<b>Dénomination sociale</b>	:	MULTIHABITATION 8
<b>Siège social</b>	:	173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
<b>Nationalité</b>	:	Française
<b>Forme juridique</b>	:	société civile de placement immobilier régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les dispositions du Code monétaire et financier applicable à ce type de société, par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts
<b>Lieu de dépôt des statuts</b>	:	Greffe du tribunal de commerce de Paris le 28 novembre 2013
<b>N° RCS</b>	:	798 802 401 RCS PARIS
<b>Durée de la Société</b>	:	14 ans à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.
<b>Objet social</b>	:	Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif
<b>Exercice social</b>	:	du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le 1 <sup>er</sup> exercice social commence à la date d'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés de Paris pour s'achever le 31 décembre 2014.
<b>Capital social</b>	:	18 202 600 €
<b>Capital maximum statutaire</b>	:	39 000 000 €

**2) ADMINISTRATION : SOCIETE DE GESTION NOMMEE**

<b>Dénomination</b>	:	La Française Real Estate Managers
<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>	:	La Société a pour objet en France et à l'étranger de concourir à la réalisation de toutes opérations ayant comme objet : <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>	: 1 220 384,00 € réparti comme suit :	
	▪ Groupe La Française	86,24%
	▪ Crédit Mutuel Arkéa	9,71%
	▪ CFCM de Loire-Atlantique et du Centre Ouest	1,70%
	▪ CFCM du Centre	1,19%
	▪ CFCM Anjou	0,60%
	▪ Caisse centrale du Crédit Mutuel	0,55%
	▪ Autres personnes physiques et morales	0,01%

#### **Directoire**

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

#### **Conseil de Surveillance**

- Eric CHARPENTIER, Président
- Caisse Centrale du Crédit Mutuel, représentée par Marie-Christine CAFFET
- Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Monsieur Christian GRUMELLON
- Crédit Mutuel Arkéa, représentée par Bernard LE BRAS
- Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe, représentée par Christian NOBILI
- Groupe La Française, représenté par Nicolas SALMON

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

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%.

#### **Commissaires aux comptes**

- Commissaire aux comptes titulaire : Deloitte et Associés, représentée par Jean-Pierre VERCAMER  
185 avenue Charles de Gaulle – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE
- Commissaire aux comptes suppléant : B.E.A.S, représentée par Alain PONS  
7/9 villa Houssay - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE.

### **3) CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister et de contrôler 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.

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

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.

Le Conseil de Surveillance se compose des membres suivants. Leurs mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale tenue en 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016 :

- Monsieur Michel CATTIN
- Monsieur Georges PUIER
- Monsieur Daniel PICHONNIER
- Monsieur Christian GILLOOTS
- Monsieur Jean-Pierre FRANCOIS
- Monsieur Patrick QUERO
- Groupe La Française

A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'Associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Préalablement à la convocation de chaque Assemblée devant désigner de nouveaux membres, la Société de Gestion procédera à un appel de 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.

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.

#### **4) COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Ont été désignés comme Commissaires aux Comptes par l'Assemblée Générale du 22 novembre 2013 :

- en tant que titulaire : Deloitte et Associés, représentée par Jean-Pierre VERCAMER  
185 avenue Charles de Gaulle – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE
- en tant que suppléant : B.E.A.S, représentée par Alain PONS  
7/9 villa Houssay - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE.

Leurs mandats expireront lors de l'Assemblée Générale de 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

#### **5) EXPERT IMMOBILIER**

Crédit 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 du 22 novembre 2013 pour une durée de quatre ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale de 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

#### **6) DEPOSITAIRE**

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI ou de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

Le Dépositaire de la SCPI est CACEIS Bank France – 1-3, place Valhubert – 75206 PARIS CEDEX 13.

#### **7) INFORMATION**

Toute information est communiquée par :

Le Service Client Produits nominatifs  
173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS  
01.53.62.40.60

**8) PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION**

La société La Française Real Estate Managers représentée par Xavier LEPINE

**VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES 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 SCPI n° 13-35 en date du 29 novembre 2013.

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.