

AVERTISSEMENT À 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 note d'information. 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 chapitre V-I La Société de la note d'information). 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.

Né dans le cadre de la Loi de Finances pour 2013, le **dispositif Duflot** devient le nouveau soutien à l'investissement locatif et à la construction dans l'immobilier d'habitation.

Dans la droite lignée du succès du régime Scellier, cette mesure d'**incitation fiscale** est en ligne avec les attentes du marché, investisseurs et professionnels de l'immobilier, tout en s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Les biens immobiliers éligibles au dispositif Duflot doivent répondre à des exigences de **performance énergétique globale** (biens neufs ou restructurés) et sont soumis à un plafonnement des loyers et des ressources des locataires favorisant le développement d'une **offre de logements cohérente avec les besoins du marché**.

Dans les mêmes conditions qu'en investissement direct, cette réduction d'impôt est applicable à l'associé d'une **Société Civile de Placement Immobilier** (SCPI).

Le dispositif fiscal Duflot

En investissant dans des programmes neufs ou restructurés, respectant les plafonds de prix, de loyers et de ressources des locataires en vigueur, Multihabitation 8 vous offre une réduction d'impôt sur le revenu attractive en contrepartie d'une conservation des parts à long terme (9 années à compter de la location du dernier logement acquis par la SCPI) :

- **Réduction d'impôt de 18 %**, sur la base de 95 % d'un montant souscrit dans la limite de 300 000 € et répartie de manière linéaire sur une période 9 ans, soit :
 - Une réduction d'impôt totale maximum de 51 300 € sur 9 ans
 - Une réduction d'impôt annuelle maximum de 5 700 €

- **Application immédiate de la réduction d'impôt annuelle de 2 %**, au titre de l'année de souscription, sans délai ni calcul de prorata temporis

- **Exemple pour une souscription de 40 000 €, dès 2013 :**

	2013 – 2021
Taux de réduction d'impôt	18 % sur une période de 9 ans, soit 2 % par an
Base de calcul de la réduction d'impôt	95 % de 40 000 €, soit 38 000 €
Montant total de réduction d'impôt	38 000 € x 18 %, soit 6 840 € sur 9 ans
Montant annuel de réduction d'impôt	38 000 € x 2 %, soit 760 €

Risques associés : vous vous engagez à conserver vos parts jusqu'au terme de l'engagement de location de la SCPI, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux imputés. Par ailleurs l'avantage fiscal ne pouvant être transmis, la liquidité de la SCPI s'en trouve limitée et la société ne garantit pas la revente des parts. Le traitement fiscal dépend de votre situation individuelle et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

Investissement immobilier indirect

La SCPI Multihabitation 8

Le dispositif Duflot vous permet, avec un engagement de détention des parts de la SCPI sur une période estimée à 16 ans au total, de bénéficier de sa réduction d'impôt, au même titre qu'un investisseur en direct. Le placement collectif vient enrichir de toutes ses qualités intrinsèques cette mesure d'incitation fiscale :

- Accédez à un investissement immobilier pour une première **souscription minimum de 1 500 € TTC** (1 part),
- Calibrez précisément votre souscription pour une **réduction d'impôt adaptée à votre situation fiscale**,
- Percevez d'éventuels **revenus complémentaires** provenant de la location des logements, sur décision de l'Assemblée Générale annuelle,
- Profitez d'une politique d'investissement axée sur les zones présentant, selon nous, un bon **potentiel de revalorisation** (Ile-de-France, principales métropoles régionales),
- Confiez l'ensemble de la gestion à la société de gestion La Française Real Estate Managers, **leader du marché des SCPI** (classement IEIF, capitalisation au 30/06/2013), en contrepartie de frais annuels (10 % HT, soit 11,96 % TTC au taux de 19,6 % en vigueur au 16 décembre 2013).

Risques associés : le taux de distribution de la SCPI dépendra de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché immobilier. La SCPI comporte un risque de perte en capital. Par ailleurs, pendant la période de constitution du patrimoine et jusqu'à sa mise en location, les fonds en attente d'investissement seront placés en produits monétaires. Les premiers revenus seront des revenus financiers et devraient être distribués au second semestre 2015, au titre du premier semestre 2015.

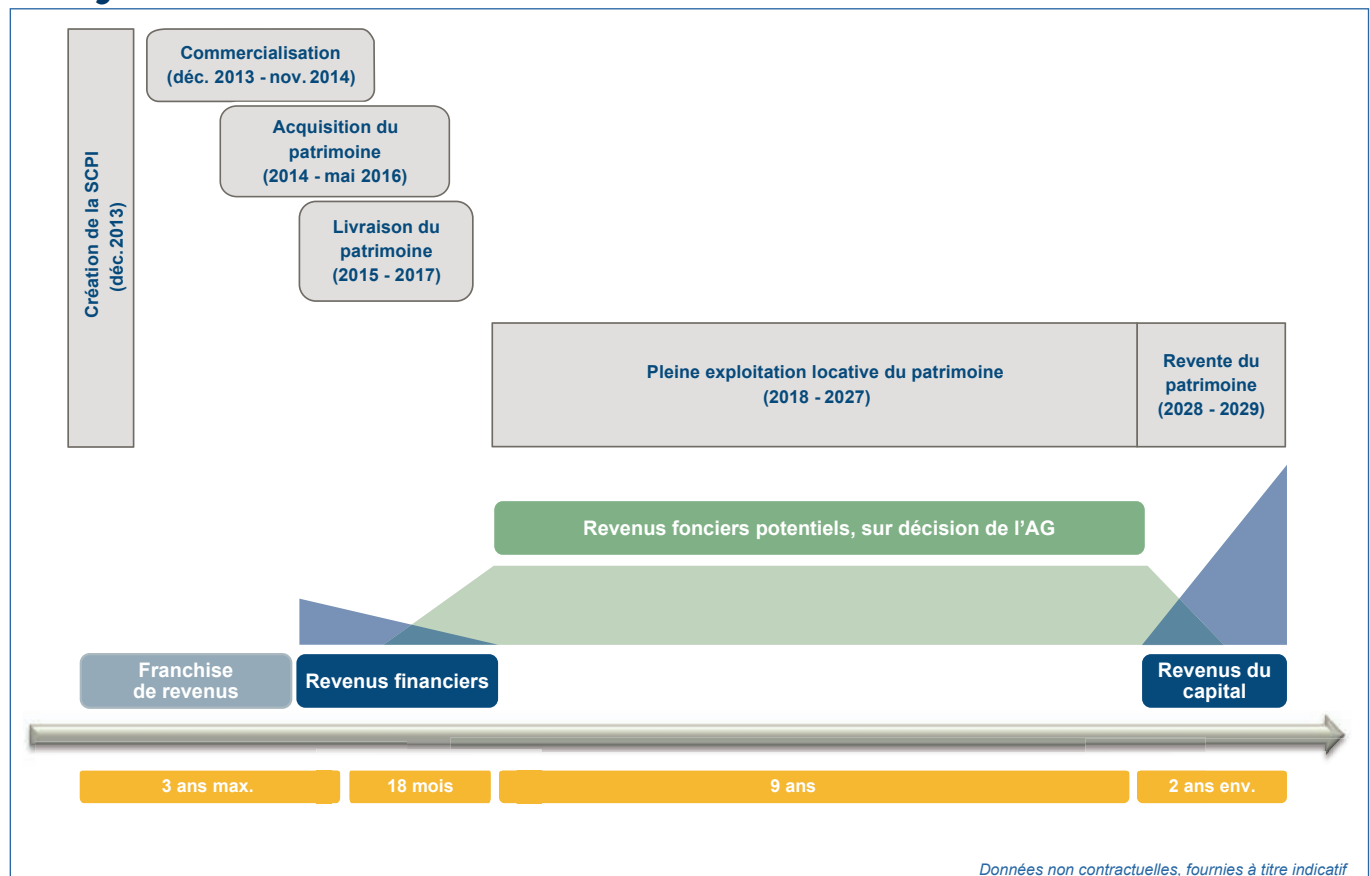
Les principes généraux :

Réduction d'impôt immédiate : avantage fiscal accessible quel que soit votre taux marginal d'imposition, pour un engagement de conservation des parts sur une période estimée à 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 la totalité de ses fonds 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.

Opportunité d'investir dépendante de la situation fiscale propre à chaque investisseur

Engagement de la SCPI sur la mise en location des logements pendant au moins 9 ans

Le cycle de vie de Multihabitation 8



SCPI Multihabitation 8

L'opportunité Multihabitation 8

Plusieurs facteurs contribuent aujourd'hui à l'attractivité de ce placement collectif immobilier :

- Les fondamentaux du marché immobilier résidentiel sont propices du fait d'un **besoin structurel de nouveaux logements**,
- Les professionnels de la promotion sont en **demande d'accompagnement dans le financement** de leurs opérations,
- Les conditions d'application du dispositif Duflot (plafonds de prix, loyers et ressources) concernent une **large majorité de la population** et permettent de respecter une **politique d'investissement sélective**,
- Les critères de performance énergétique exigés sont **d'ores et déjà intégrés par les promoteurs**,
- L'expérience de La Française Real Estate Managers à travers le **développement et la gestion de la gamme de SCPI fiscales Multihabitation** depuis 2004 ; les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La note d'information de la SCPI Multihabitation 8 a reçu le Visa SCPI n° 13-35 en date du 29 novembre 2013 délivré par l'AMF. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La note d'information est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur les sites internet www.lafrancaise-am-partenaires.com et www.lafrancaise-group.com.

La notice prévue à l'article 422-8 du règlement général de l'AMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 9 décembre 2013.

Caractéristiques principales

Forme juridique	Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
Société de gestion	La Française Real Estate Managers
Objet	Constitution directe et indirecte et gestion d'un patrimoine immobilier résidentiel éligible au dispositif Duflot
Capital social initial	760 500 €
Montant capital maximum statutaire	21 560 500 €
Montant de l'augmentation de capital	16 000 400 € ⁽¹⁾
Durée de vie de la société	14 ans
Prix de souscription d'une part	1 500 €
Minimum de souscription pour tout nouvel associé	1 part
Commission de souscription (incluse dans le prix de souscription)	8,78 % HT, soit 10,5 % TTC ⁽²⁾
Frais de gestion annuels	10 % HT, soit 11,96 % TTC ⁽²⁾ des produits locatifs HT et financiers nets
Fréquence de versement de revenus potentiels sur décision de l'AG	Semestrielle
Date prévisionnelle de versement des 1 ^{ers} dividendes	Juillet 2015 au titre du premier semestre 2015 (revenus financiers issus du placement de la trésorerie)
Délai de jouissance	1 ^{er} jour du mois suivant le mois de la souscription

⁽¹⁾ En cas de souscription intégrale, la société de gestion se réserve la possibilité de majorer le montant de celle-ci, sans toutefois que l'augmentation de capital puisse au total dépasser de plus de 30 % le montant initialement prévu. Cette majoration sera portée à la connaissance des associés par avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.

⁽²⁾ Au taux de TVA de 19,6 % en vigueur.





La Française AM : Investissons ensemble.

Depuis plus de 35 ans, le Groupe La Française développe des expertises spécifiques en tant que gérant d'actifs mobilier, immobilier et de solutions globales d'investissement. La Française est aussi depuis plus de 10 ans, un acteur majeur de la prise de participations minoritaires. Acteur responsable, Le Groupe vise, par son approche de long terme, à intégrer les défis de demain pour forger ses convictions d'aujourd'hui et place l'intérêt et la satisfaction de ses clients au cœur de ses préoccupations.

Avec plus de 40 milliards d'euros d'actifs sous gestion, La Française, présente en France et à l'international, bénéficie de la solidité d'un actionariat original combinant la présence d'un actionnaire bancaire de référence, le Crédit Mutuel Nord Europe, et celle des dirigeants et salariés du Groupe, tout en en bénéficiant d'une totale indépendance dans l'exercice de ses métiers.

ouvrant droit au bénéfice du dispositif Duflot, en contrepartie d'un engagement de conservation des parts sur une période estimée à 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 la totalité de ses fonds 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.

Multihabitation 8

Une politique d'investissement rigoureuse et sélective, adaptée aux besoins résidentiels identifiés

Une stratégie d'investissement visant la sélection d'opérations patrimoniales de qualité dans des zones géographiques dynamiques...

- **Des zones à fort potentiel économique**, profitant d'importants flux migratoires,
- **Des communes proches de zones d'emploi**, bénéficiant d'une véritable politique urbaine, notamment en matière de transports et de services (commerces, écoles, crèches...),
- Un patrimoine constitué auprès :
 - de **grands promoteurs nationaux** pour la qualité de signature et le gage de sécurité,
 - d'**opérateurs locaux ou régionaux** pour jouer l'opportunité foncière et la diversité patrimoniale,
- **Une typologie de logements variée** privilégiant les studios et 2 pièces sans exclusion d'autres surfaces,
- **Des immeubles avec une réelle qualité de construction et d'aménagement**, respectant les normes BBC "Bâtiment Basse Consommation" ou RT 2012,
- **Des zones ciblées dynamiques sur les plans économique et démographique** : recentrage sur des biens en région parisienne à prix attractifs et présentant un potentiel de valorisation.

...en adéquation avec la réalité de la demande locative

Les déséquilibres quantitatifs et géographiques entre l'offre et la demande de logements persistent et, parallèlement, les divergences d'évolution entre revenus, loyers et prix se sont développées (Gilbert Emont - Logement : pronostic vital engagé - juin 2012).

Le régime Duflot peut constituer l'une des solutions permettant d'offrir un logement neuf de qualité à des ménages aux revenus "intermédiaires", dans les zones géographiques les plus tendues sur le plan démographique, et dans le cadre de loyers accessibles à cette demande.

Les conditions économiques de plafonds de loyers – proches de la réalité du marché – et de ressources des locataires permettent de maintenir la qualité des investissements tels que sélectionnés sur les SCPI de la gamme Multihabitation.

AVERTISSEMENT À 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 note d'information. 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 chapitre V-I La Société de la note d'information). 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.

Les valeurs ajoutées de La Française AM

- Son **expérience dans le domaine de l'investissement immobilier** d'habitation et la présence permanente de ses équipes sur le terrain → parfaite approche de son marché,
- Sa **connaissance de toutes les phases clés de l'investissement** immobilier (achat, gestion, revente) → développement d'un cahier des charges pertinent et d'une méthode de sélection efficace,
- Son poids, en raison de la **taille de ses investissements** → négociation avec les promoteurs des fondamentaux d'une "bonne opération",
- Son **expertise en matière de prestations techniques** → meilleurs choix en termes notamment de qualité des matériaux, de consommation d'énergie, d'eau chaude, de revêtement de sol, etc.,
- Son **intervention tout au long des processus de sélection, d'acquisition, d'entretien** du patrimoine et de revente → engagement dans un partenariat durable,
- Son **implication historique aux côtés des opérateurs "publics et para-publics"** → participation aux consultations sur les grands projets d'urbanisme, privilégiant la mixité sociale, tels que le projet Batignolles, Paris 17^e...*

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les régions privilégiées sur la gamme Multihabitation

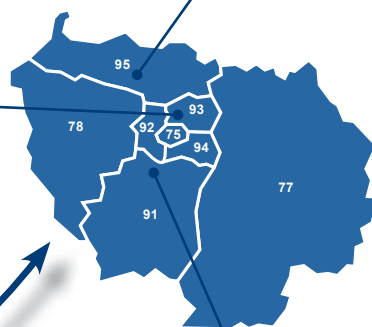
- Ile-de-France
- PACA
- Rhône-Alpes
- Languedoc-Roussillon
- Midi-Pyrénées
- Bretagne-Atlantique
- Nord-Pas-de-Calais
- Alsace



Saint-Ouen (93)
(SCPI Multihabitation 5)
Développement en concertation avec une municipalité à la volonté forte d'aménagement



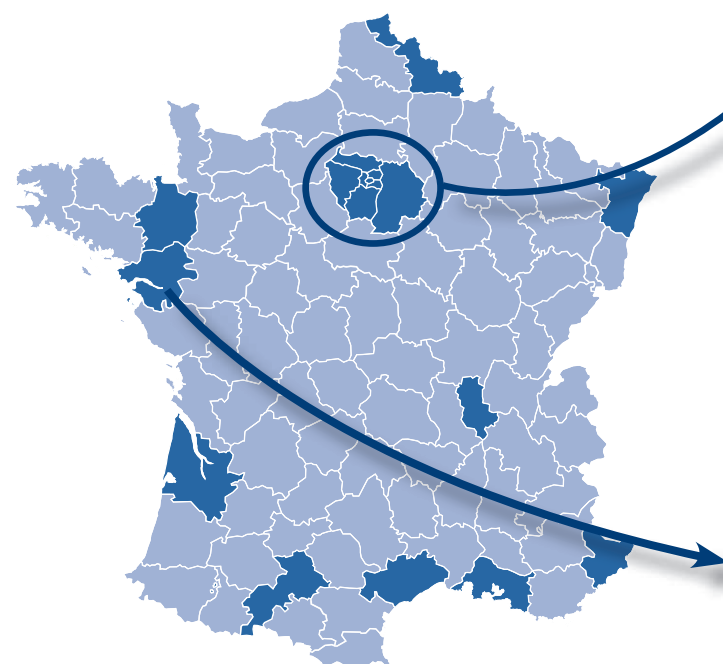
Cergy (95)
(SCPI Multihabitation 6)
Opération sélectionnée dans le récent et dynamique quartier des Hauts de Cergy



Massy (91)
(SCPI Multihabitation 5)
Programme au cœur d'un développement urbain associant résidentiel et bureau



Nantes (44)
(SCPI Multihabitation 5)
Acquisition au cœur d'un éco-quartier en pleine mutation "verte"



Investissements réalisés par les précédentes SCPI de la gamme Multihabitation, à titre d'exemples, ne constituant aucun engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI Multihabitation 8.