

# Multihabitation 10

## AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR :

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type "Pinel", 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 "Pinel" 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 la durée d'engagement de location souscrite par la SCPI, soit 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 soit dans un délai estimé à 17 ans au total, durée statutaire de la SCPI ;
- Ainsi, en l'absence de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société, soit 14 ans après la date de souscription. Le délai total d'immobilisation de l'investissement est d'environ 17 ans pour permettre la liquidation totale des actifs de la société 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 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.
- L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Multihabitation 10 est une SCPI pouvant procéder à des acquisitions payables à terme.
- Compte tenu de la constitution du patrimoine, les premiers revenus seront des revenus financiers et seront distribués au titre du premier semestre 2019 (versement au second semestre 2019).
- La SCPI comporte un risque de perte en capital.

La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément AMF N° GP-07000038 du 26/06/2007 et a reçu l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61UE en date du 24/06/2014

Né dans le cadre de la Loi de Finances rectificative pour 2014 et de la loi des Finances pour 2015, le **dispositif Pinel** devient le nouveau soutien à l'investissement locatif et à la construction dans l'immobilier d'habitation.

Dans la droite lignée du succès des régimes Scellier et Duflot, 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 Pinel 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 Pinel\*

En investissant dans des programmes neufs ou restructurés, respectant les plafonds de prix, de loyers et de ressources des locataires en vigueur, Multihabitation 10 vous offre une réduction d'impôt sur le revenu attractive en contrepartie d'une conservation des parts à long terme (17 ans compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine) :

- **Les souscriptions seront reçues** entre le 15 septembre 2016 et le 31 décembre 2016, sauf en cas de clôture anticipée, en cas de souscription intégrale avant cette date. Dans le cas contraire, et en cas de poursuite du dispositif fiscal l'augmentation de capital pourra être prorogée au 14 septembre 2017.
- **Réduction d'impôt de 18 %**, sur la base de 100 % du montant souscrit dans la limite de 300 000 € et répartie de manière linéaire sur une période de 9 ans, soit :
  - Une réduction d'impôt totale maximum de 54 000 € sur 9 ans
  - Une réduction d'impôt annuelle maximum de 6 000 € sur 9 ans
- **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 2016 :**

	2017 (au titre des revenus 2016) – 2025
Taux de réduction d'impôt	18 % sur une période de 9 ans, soit 2 % par an
Base de calcul de la réduction d'impôt	40 000 €
<b>Montant total de réduction d'impôt</b>	<b>40 000 € x 18 %, soit 7 200 € sur 9 ans</b>
Montant annuel de réduction d'impôt	40 000 € x 2 %, soit 800 €

**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.

\*Le dispositif décrit est celui en vigueur à la date de visa de la SCPI, soit le 26 août 2016.

# Investissement immobilier indirect

## La SCPI Multihabitation 10

Le dispositif Pinel vous permet, avec un engagement de détention des parts de la SCPI sur une période estimée à 17 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 31/12/2015), en contrepartie de frais annuels (10 % HT, soit 12,00 % TTC au taux de TVA de 20 % en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016).

**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 2019, au titre du premier semestre 2019.

## Les principes généraux :

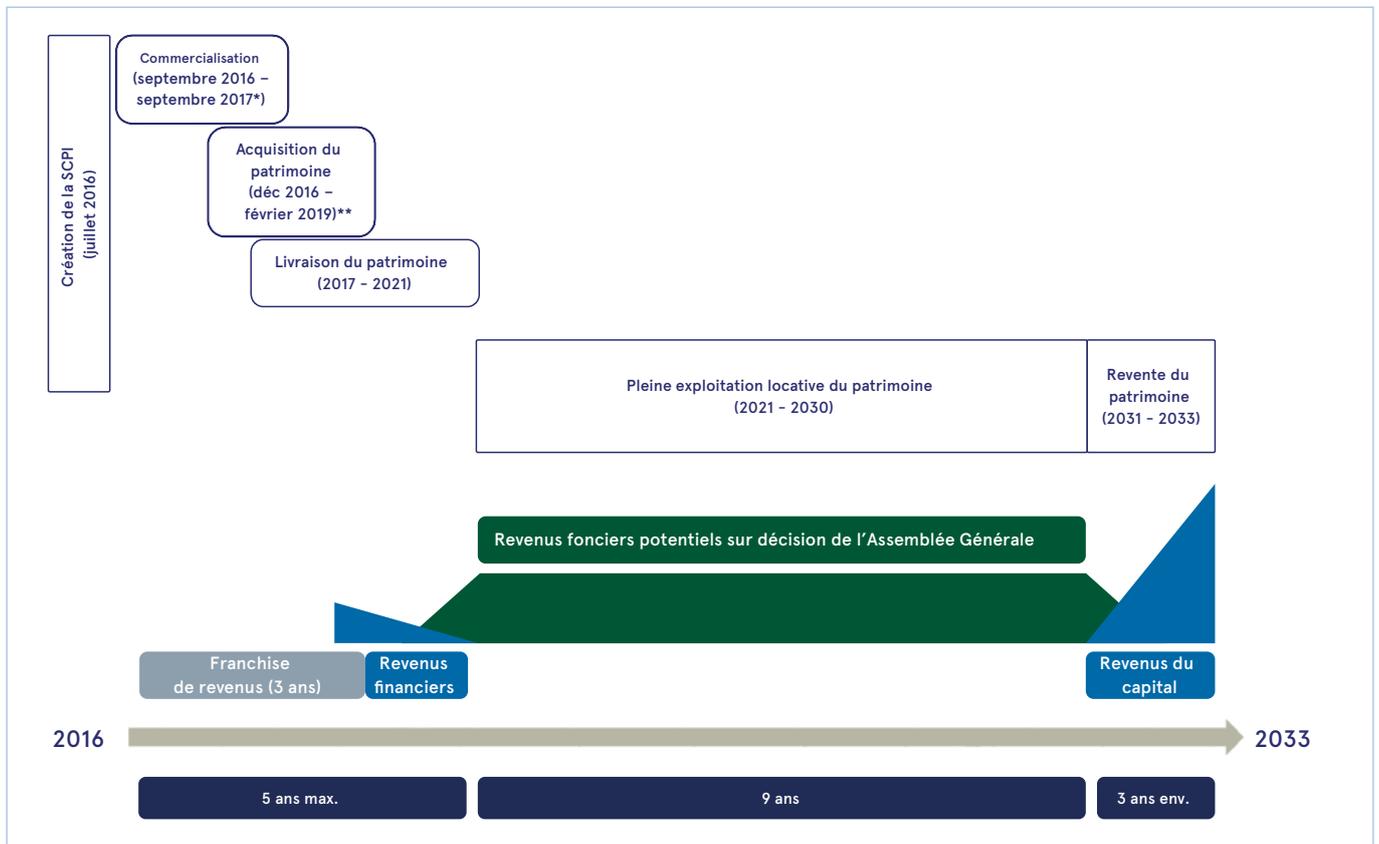
### Réduction d'impôt immédiate :

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 17 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 10



\* La souscription est ouverte du 15 septembre 2016 au 31 décembre 2016, sauf clôture anticipée si l'intégralité des parts était souscrite avant cette date. En l'absence de clôture anticipée et en cas de prorogation du dispositif fiscal Pinel, l'augmentation de capital sera prorogée au 14 septembre 2017.

\*\* Le patrimoine doit être intégralement acquis dans les 18 mois suivant la clôture de la commercialisation.



## L'opportunité Multihabitation 10

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

- Les fondamentaux du marché immobilier résidentiel nous semblent propices du fait d'un **besoin structurel de nouveaux logements**,
- Les professionnels de la promotion immobilière sont en **demande d'accompagnement dans le financement** de leurs opérations,
- Les conditions d'application du dispositif Pinel (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 10 a reçu le Visa SCPI n°16-23 en date du 26 août 2016 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](http://www.lafrancaise-am-partenaires.com) et [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com).

La notice prévue à l'article 422-196 du règlement général de l'AMF a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 9 septembre 2016 (n°109).

## Caractéristiques principales

<b>Forme juridique</b>	Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
<b>Société de gestion</b>	La Française Real Estate Managers
<b>Objet</b>	Constitution directe et indirecte et gestion d'un patrimoine immobilier résidentiel éligible au dispositif Pinel
<b>Capital social initial</b>	760 500 €
<b>Montant capital maximum statutaire</b>	34 667 100 €
<b>Montant de l'augmentation de capital</b>	26 081 900 € <sup>(1)</sup>
<b>Durée de vie de la société</b>	17 ans
<b>Prix de souscription d'une part</b>	1 500 €
<b>Minimum de souscription pour tout nouvel associé</b>	1 part
<b>Période de souscription</b>	Les souscriptions seront reçues entre le 15 septembre 2016 et le 31 décembre 2016, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date. Dans le cas contraire, et en cas de poursuite du dispositif fiscal, l'augmentation de capital pourra être prorogée au 14 septembre 2017.
<b>Commission de souscription (incluse dans le prix de souscription)</b>	La commission de souscription correspond à 8,78 % HT augmentée de la TVA au taux en vigueur (soit 20 % au 1 <sup>er</sup> janvier 2016), 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.
<b>Commission de gestion annuelle</b>	10 % HT, soit 12 % TTC <sup>(2)</sup> des produits locatifs HT et financiers nets
<b>Commission d'acquisition ou de cession</b>	- à 1,25 % HT, soit 1,5 % TTC au taux de la TVA en vigueur au 1 <sup>er</sup> janvier 2016, 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 en vigueur au 1 <sup>er</sup> janvier 2016, 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.
<b>Frais de cession de parts</b>	- Sans son intervention ou 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 2016) par cessionnaire ou par bénéficiaire - Réalisation 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 2016, au taux actuel de la TVA sur le montant de la transaction, hors les droits d'enregistrement, payée par l'acquéreur
<b>Fréquence de versement de revenus potentiels sur décision de l'AG</b>	Semestrielle
<b>Date prévisionnelle de versement des 1<sup>ers</sup> dividendes</b>	Juillet 2019 au titre du premier semestre 2019 (revenus financiers issus du placement de la trésorerie)
<b>Délai de jouissance</b>	1 <sup>er</sup> jour du mois suivant le mois de la souscription

<sup>(1)</sup> 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. <sup>(2)</sup> Au taux de TVA de 20 % en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014.

## Investissons ensemble

Depuis plus de 40 ans, le Groupe La Française développe des expertises spécifiques d'Asset Management pour compte de tiers.

Ancrée sur quatre pôles d'activité –Valeurs Mobilières, Immobilier, Solutions d'Investissements et Financement Direct de l'Économie– La Française déploie son modèle multi-affiliés auprès d'une clientèle institutionnelle et patrimoniale, tant en France qu'à l'international.

Forte de ses 545 collaborateurs, La Française gère près de 56 milliards d'euros d'actifs à travers ses implantations à Paris, Francfort, Genève, Greenwich (CT, USA), Hong Kong, Londres, Luxembourg, Madrid, Milan, Séoul et Singapour.

En tant qu'acteur responsable et par une approche de long terme, le Groupe intègre les défis de demain pour forger ses convictions d'aujourd'hui.

La Française bénéficie de la solidité du Crédit Mutuel Nord Europe (CMNE), son actionnaire à 94 %. Cet actionnariat bancaire de référence est complété par celui des dirigeants et salariés qui matérialisent ainsi leur implication.



# LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers – 399 922 699 RCS PARIS  
128, boulevard Raspail 75006 Paris – Tél. +33 (0)1 73 00 73 00 – Fax +33 (0)1 73 00 73 01  
Une société du Groupe La Française – [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)