

RAPPORT ANNUEL

2015

MULTIHABITATION 5



LA FRANÇAISE

Multihabitation 5

SCPI « Scellier » à capital fixe fermé

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 15 juin 2016

1	Conjoncture	2
2	Organes de direction et de contrôle	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2015	6
4	Gouvernance et contrôle interne.....	10
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	12
6	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	16
7	Rapport du conseil de surveillance	18
8	Texte des résolutions aux assemblées générales ordinaire et extraordinaire	19
9	Comptes au 31 décembre 2015	22
10	Annexe	25
11	Composition du patrimoine	28
12	Rapports du commissaire aux comptes	30

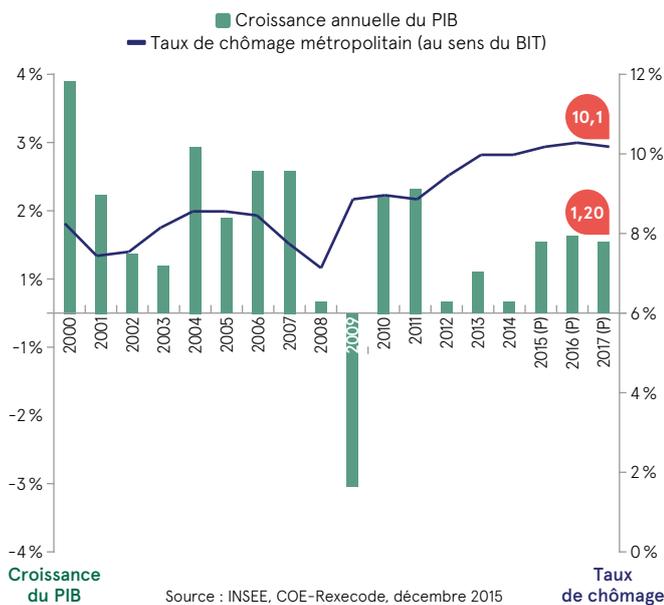




NET REGAIN DE DYNAMISME SUR LE MARCHÉ EN 2015

La croissance de l'économie française a progressé en 2015, le Produit Intérieur Brut (PIB) affichant une augmentation de 1,1%, après 0,2% en 2014. Elle a profité de la reprise de la production qui augmente de 1,3% sur l'ensemble de l'année, malgré la baisse toujours importante enregistrée dans la construction. La consommation s'est raffermie en 2015, en hausse de 1,4% contre 0,6% en 2014. Pour autant, la progression du PIB s'est appuyée sur des évolutions divergentes d'un trimestre à l'autre, confirmant un redémarrage en dents de scie de l'économie. L'activité a ainsi freiné en fin d'année, atteignant +0,2% contre +0,4% initialement prévu, alors qu'elle avait été plus vigoureuse au 3^{ème} trimestre. Elle a pâti des impacts très négatifs sur les dépenses de tourisme et de consommation des attentats du 13 novembre dernier. De même, le marché de l'emploi alterne les bons et les mauvais résultats : après avoir légèrement reflué en début d'année, le chômage a repris sa progression au 3^{ème} trimestre, pour se réorienter légèrement à la baisse en fin d'année.

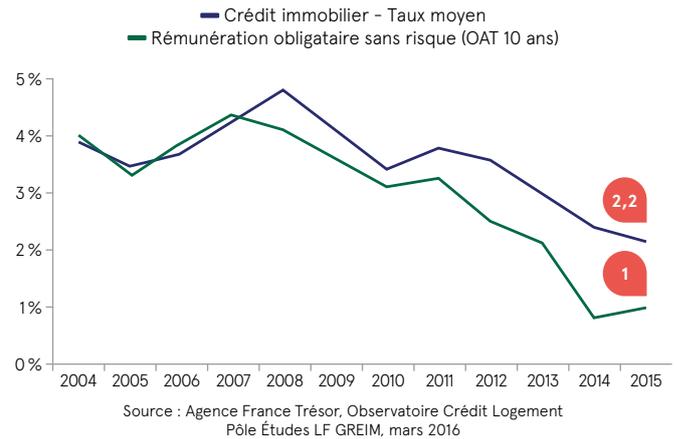
● Croissance du PIB et taux de chômage en France



Dans cet environnement contrasté, les taux d'emprunt sont restés à des niveaux très bas. Ils s'établissaient à 2,20% en décembre 2015 en moyenne pour un emprunt de 15 ans, leur plus faible niveau jamais observé en fin d'année. Ainsi, les facteurs de soutien au marché de l'immobilier résidentiel demeurent nombreux. La demande de logements reste en effet structurellement forte. Une démographie dynamique en comparaison avec les autres états de l'Union Européenne, le phénomène de décohabitation ainsi que la préparation de la retraite accentuent ce phénomène, d'autant que la pierre incarne la valeur refuge par excellence. D'un point de vue plus conjoncturel, la progressive amélioration de l'environnement macro-économique et des taux de crédit toujours très faibles restaurent le pouvoir d'achat des ménages. De plus, les nouvelles mesures en faveur du logement soutiennent enfin l'activité, dans le cadre d'un dispositif Pinel lisible et

amélioré par la révision des zones éligibles. Enfin, l'offre accrue de produits à la vente, sur le segment du neuf notamment, contribue à dynamiser l'activité, d'autant que les prix ont baissé de manière continue ces dernières années. L'augmentation des transactions tant dans le neuf que dans l'ancien reflète bien ces tendances.

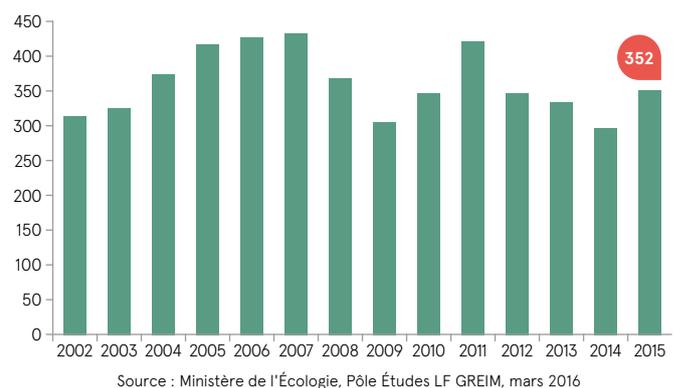
● Rendements obligataires et taux immobiliers



REDÉMARRAGE CONFIRMÉ DU MARCHÉ DU NEUF EN 2015

La hausse des ventes de logements neufs s'est fortement accélérée en fin d'année. Le nombre d'unités vendues a progressé de 18% en 2015, pour dépasser les 100 000 unités, une première depuis 2011. Entre 2012 et 2014, les transactions sont en effet restées inférieures à 88 000. Depuis le 4^{ème} trimestre 2014, elles ont été portées par les investisseurs désireux de profiter du dispositif Pinel. Ils ont représenté 56% des ventes enregistrées en 2015, en forte hausse de 44% par rapport à 2014. Le délai d'écoulement s'est ainsi stabilisé au cours du second semestre 2015, après avoir fortement reculé en début d'année. L'offre disponible représentait 11,5 mois de vente au 4^{ème} trimestre 2015, en baisse de l'équivalent de plus de six mois par rapport au 4^{ème} trimestre 2014. Ce recul du délai d'écoulement en rythme annuel devrait se poursuivre courant 2016 et même s'intensifier en fin d'année. En effet, malgré des mises en chantier de logements neufs plus soutenues (elles progressent de 18% en 2015 par rapport à une année 2014 timide), la demande devrait rester dynamique et permettre une absorption rapide de l'offre.

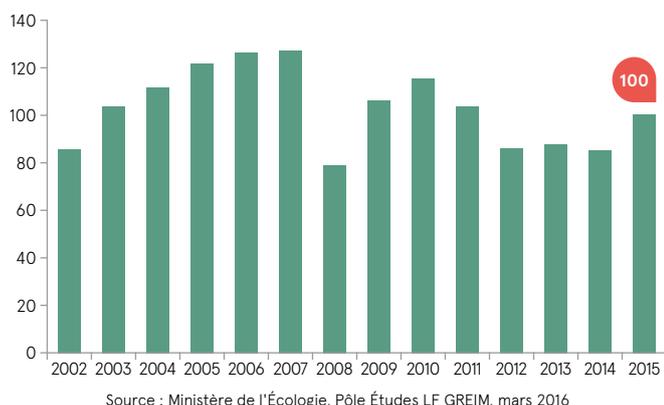
● Mises en chantier de logements neufs en France (en milliers)



Cette accélération des mises en chantier depuis début 2015 permettra à la demande de se positionner à moyen terme sur un nombre accru de programmes.

De même, la progression des octrois de permis de construire s'est renforcée en 2015 (+4,5 % en rythme annuel) et contribuera, à plus long terme, à fluidifier le marché. Les mises en vente progressent néanmoins plus lentement que les ventes elles-mêmes, générant des tensions sur les prix. Ainsi, la hausse des prix de vente a accéléré en fin d'année. Elle s'établit à 1,1% entre le 4^{ème} trimestre 2014 et le 4^{ème} trimestre 2015, contre 0,8% en moyenne sur l'ensemble de l'année. Elle a été plus particulièrement marquée en Île-de-France, à 2,1%.

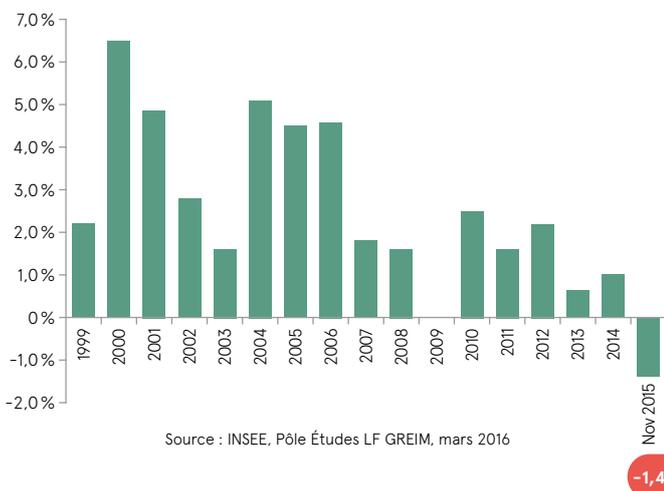
● Nombre de ventes de logements neufs en France (en milliers)



UN MARCHÉ LOCATIF À LA PEINE

La baisse des loyers a atteint 1,4% entre janvier et août 2015. Leur redémarrage, traditionnellement observé pendant l'été, ne s'est pas produit en 2015, une première depuis 1998. Ce repli reflète un environnement macro-économique qui ne s'améliore que très lentement. Il atteste de l'augmentation de la solvabilité des ménages, qui deviennent plus facilement propriétaires au détriment de la location. La vacance poursuit ainsi sa progression : elle concerne désormais l'ensemble des régions. Elle permet une hausse continue de la mobilité résidentielle, observée depuis fin 2013, résultat de loyers en baisse et d'une indexation en faible progression. Elle reste néanmoins très inférieure à la moyenne nationale et se dégrade même rapidement dans les zones les plus tendues, à Paris, en 1^{ère} périphérie parisienne et en Rhône-Alpes en particulier. Les loyers de marché ont terminé l'année 2015 en baisse par rapport à 2014.

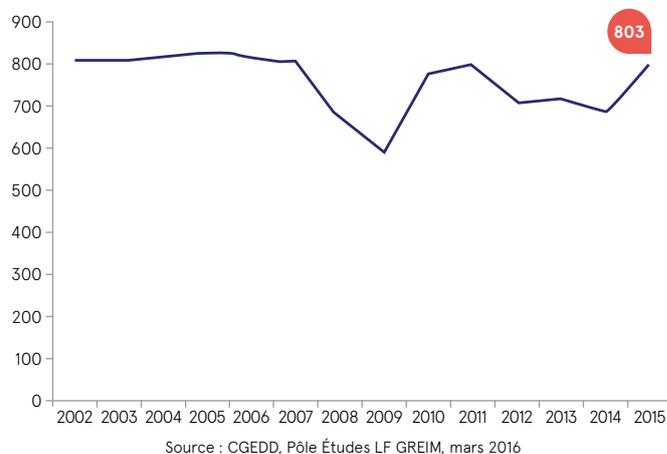
● Variations des loyers



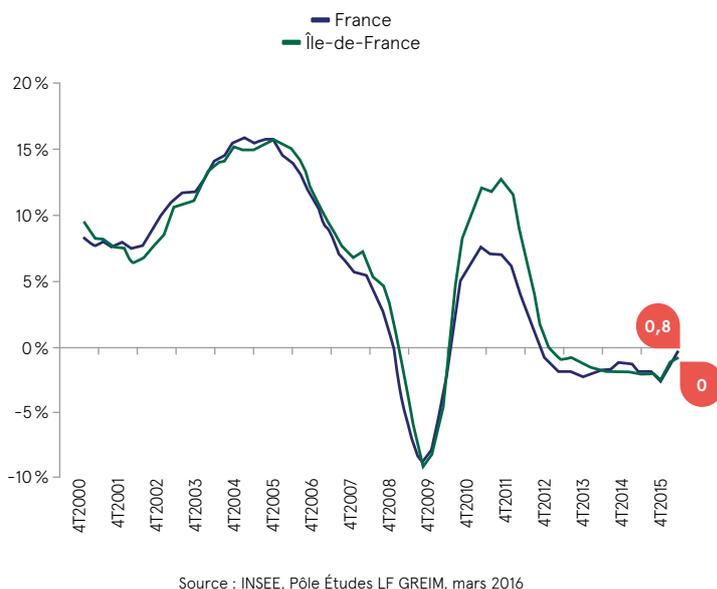
NETTE ACCÉLÉRATION DES TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN

Les ventes de logements anciens ont poursuivi leur reprise ininterrompue depuis 2015. Ainsi 803 000 unités ont été vendues en 2015, en hausse sensible de 16%, portée par une accélération marquée depuis juin dernier. Les transactions n'avaient pas connu de progression aussi franche depuis 2010. Elles sont soutenues principalement par les taux d'emprunt bas et des prix toujours légèrement orientés à la baisse. En effet, après avoir bien résisté à la crise financière, les prix ont entamé leur recul fin 2011. Celui-ci demeure modeste, proche de 7%, comparé à la hausse cumulée de 150% enregistrée entre 1998 et 2011. Si les prix se sont stabilisés en moyenne sur l'ensemble du territoire au 4^{ème} trimestre, ils accusent toujours un repli de 0,8% en Île-de-France.

● Nombre de ventes de logements anciens en France (en milliers)



● Taux de croissance annuel du prix des logements anciens en France (glissement annuel-cvs)



PERSPECTIVES 2016

L'année 2016 devrait marquer une reprise plus franche de l'activité immobilière, tant dans le neuf que dans l'ancien. La demande de logements se raffermira, soutenue par une reprise économique toujours faible mais qui gagne en dynamisme, et par des mesures gouvernementales entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2016, qui prévoient une accession à la propriété favorisée, des logements neufs, grâce notamment à l'élargissement du Prêt à Taux Zéro (PTZ). Le maintien des taux d'emprunt à un niveau durablement bas stimulera encore la production de nouveaux crédits, d'autant que le phénomène de renégociation s'essouffle. L'émission de crédits immobiliers se concentrera, en grande majorité, sur de nouvelles acquisitions donc sur un marché plus restreint, entraînant une concurrence accrue entre les banques sur les niveaux de taux.

L'offre de logements devrait, quant à elle, s'avérer plus abondante et œuvrera à une meilleure fluidité du marché. Les mises en chantier seront globalement en hausse : les livraisons de logements neufs ont atteint 100 206 unités en 2015 et devraient nettement les dépasser en 2016 avec 120 000 mises en vente attendues. Une disponibilité accrue de logements anciens est également anticipée pour 2016, mais elle masquera toujours des disparités régionales très importantes, l'offre demeurant très nettement insuffisante dans les zones les plus recherchées, l'Île-de-France notamment. Les ventes de logements neufs et anciens devraient donc progresser en 2016, soutenant les prix sur les deux segments. Ils resteront vraisemblablement en phase d'ajustement pour les logements anciens, bien que de manière plus modérée en 2016. Ils devraient légèrement progresser pour les logements neufs, reflétant un nouvel équilibre offre/demande sur la base de volumes plus importants.



FICHE D'IDENTITÉ Multihabitation 5



- **Type de SCPI**
SCPI « Scellier »
à capital fixe fermé
- **N° d'immatriculation au RCS**
513 888 750 RCS Paris
- **Siège social**
128, boulevard Raspail
75006 Paris
- **Date de dissolution statutaire**
28 juillet 2022
- **Date de création**
29 juillet 2009
- **Capital social**
167 023 750 euros
- **Visa AMF**
SCPI n° 09-18 en date du 7 août 2009

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros
Siège social : 128, boulevard Raspail - 75006 Paris
399 922 699 RCS PARIS

Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille n° GP-07000038 du 26 juin 2007
Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014

Directoire

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

Conseil de surveillance

Groupe La Française
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes

Titulaire : Deloitte & Associés
185, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

Suppléant : B.E.A.S
195, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance :

Michel CATTIN, Président
Jean-Luc BRONSART, Secrétaire
Laurent ALTMAYER
Jean-Pierre BARBELIN
Serge BLANC
Paul CORNAILLE
Guy GALLIC
Guy LACAZE
Catherine PARY

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Crédit Foncier Expertise - 19, rue des Capucines - 75001 Paris

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

Titulaire : Deloitte & Associés
185, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

Suppléant : B.E.A.S
195, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

Fin des mandats : à l'issue de l'assemblée générale de 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2015



2015 a été la première année de pleine exploitation du patrimoine de la SCPI. Les loyers quittancés ont augmenté de 30 % par rapport à l'année précédente. Le résultat enregistre une augmentation de 36 %, passant de 3 651 835,78 en 2014 à 4 980 986,50 en 2015, soit un rendement net de 2,49 % pour un rendement brut des immeubles de 4,19 %.

Les charges immobilières sont en hausse (+34 %) de même que les taxes foncières (+78 %) avec la fin progressive des exonérations. Les honoraires de gérance assis sur les loyers encaissés ont enregistré une augmentation de 30 %.

Le rythme de location est très dynamique. Il en résulte un taux d'occupation financier extrêmement tonique puisqu'il s'établit pour l'exercice à 97,23% malgré quelques difficultés en province qui enregistre les taux d'occupation les plus faibles (Bordeaux : 91,74 %, Montpellier, 93,86 %, Rennes, 89,40 %) en raison d'une baisse de la solvabilité des ménages.

La valeur d'expertise 2015 est en baisse de -1,37%. Elle résulte d'une prise en compte du léger fléchissement de certains marchés immobiliers, essentiellement la province et une partie de la deuxième couronne parisienne. À cela s'ajoute la dépréciation de l'immeuble de bureaux d'Aix-en-Provence du fait de la baisse du loyer de relocation suite au départ du locataire Aréva, le 16 décembre 2015 et à la relocation des locaux à la société Smart Trade Technologies avec date d'effet au 01/01/2016. Le loyer est de 259 665 euros. Une franchise de trois mois a été accordée à laquelle s'ajoute une baisse de loyer de 28 687,50 euros qui sera répartie sur 2016 et 2017.

La SCPI enregistre une hausse des contentieux locatifs avec 22 dossiers traités dont 8 concernent des locataires partis.

La distribution s'établit pour 2015 à 37,56 euros par part ce qui a permis de conforter le report à nouveau qui s'établit en fin d'exercice à 13,95 euros par part. Il sera ponctionné dès 2016 pour assurer une distribution régulière qui se situera autour de 2,5 % de rendement pendant toute la période d'exploitation.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2015

Capital	167 023 750,00 €
Nombre de parts	133 619
Capitalisation	200 428 500,00 €
Nombre d'associés	2 960
Valeur de réalisation	1 327,70 €
Prix de souscription	1 500,00 €
Prix acquéreur	942,30 €
Prix net vendeur (Prix d'exécution)	846,00 €
Valeur ISF pour 2016 *	846,00 €
Distribution de l'exercice 2015 **	37,56 €

* Correspond à la valeur pouvant être retenue par les associés assujettis à l'ISF.

** Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1^{er} janvier au 31 décembre.

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2015	2014
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	8 423 923,93	6 417 740,74
dont loyers	7 388 796,13	5 679 447,78
Total des charges	3 442 937,43	2 765 904,96
Résultat	4 980 986,50	3 651 835,78
Dividende	5 018 729,64	4 008 570,00

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	167 023 750,00	167 023 750,00
Total des capitaux propres	178 691 748,08	178 729 491,22
Immobilisations locatives	176 817 622,90	176 801 430,28

	Global 2015	Par part 2015
Autres informations		
Bénéfice	4 980 986,50	37,28*
Dividende	5 018 729,64	37,56*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	175 130 000,00	1 310,67
Valeur comptable	178 691 748,08	1 337,32
Valeur de réalisation	177 405 303,86	1 327,70
Valeur de reconstitution	210 007 968,13	1 571,69

* Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2015

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

● Valeur comptable

Il s'agit de la valeur résultant de l'état du patrimoine à la clôture de l'exercice, c'est-à-dire de la valeur bilantielle.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	176 817 622,90
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	1 874 125,18
Valeur comptable	178 691 748,08
Valeur comptable ramenée à une part	1 337,32

● Valeur de réalisation

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

	En euros
Valeur des immeubles « actuelle »	175 130 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	2 275 303,86
Valeur de réalisation	177 405 303,86
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 327,70

● Valeur de reconstitution

Il s'agit de la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

	En euros
Valeur de réalisation	177 405 303,86
Frais d'acquisition des immeubles	10 858 060,00
Commission de souscription	21 744 604,27
Valeur de reconstitution *	210 007 968,13
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 571,69

* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

MARCHÉ DES PARTS EN 2015 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts cédées sur le marché par confrontation	45	0,03 %
Parts transférées par succession et/ou donation	110	0,08 %

Le marché des parts ne saurait être significatif dès lors que la durée de détention des parts dont les associés sont titulaires conditionne les avantages fiscaux et donc la performance à terme de Multihabitation 5. Des cas particuliers, souvent liés à des situations familiales personnelles, peuvent néanmoins justifier quelques transactions trimestrielles. Dans cette hypothèse, le prix établi, inférieur à la valeur de réalisation publiée, prend en compte l'absence d'avantage fiscal transmis à l'acquéreur.

Le prix moyen constaté payé par l'acquéreur en 2015 ressort à 942,30 euros par part.

PATRIMOINE IMMOBILIER

Évolution du patrimoine

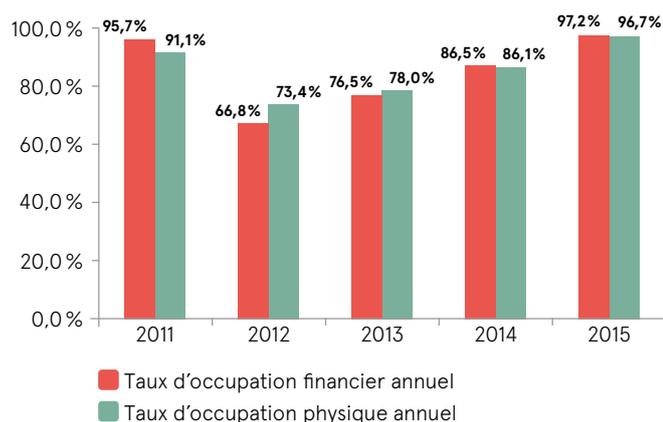
● Les acquisitions de l'exercice 2015

Tous les investissements de la SCPI sont réalisés et livrés.

Gestion du patrimoine

● Taux d'occupation

Les taux d'occupation calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :



Rappel :

Sont exclus du calcul des taux les immeubles acquis mais non livrés.

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant des loyers appelés sur l'année par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période. Pour les immeubles acquis en cours d'année, la période qui précède la date de livraison n'est pas prise en compte dans le calcul du taux d'occupation.
- Le taux d'occupation physique exprime à un instant « T » (ici, 31-12-2015) la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

● Situation locative

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots	Lots loués	Lots réservés	Lots à louer	Lots sous congé
06 - Nice	07/13	33	31	0	2	1
13 - Aix-en-Provence (bureaux)	04/11	1	1	0	0	1
33 - Bordeaux	04/14	18	15	0	3	0
33 - Bruges	09/11	15	15	0	0	0
34 - Agde	05/12	15	14	0	1	0
34 - Montpellier (La Calaverde)	10/12	11	10	0	1	0
34 - Montpellier (Galicia)	12/13	22	21	0	1	0
35 - Rennes	11/13	21	17	2	2	2
44 - Nantes	01/14	18	17	0	1	1
59 - Roubaix	03/13	5	4	0	1	0
60 - Roubaix	03/13	8	8	0	0	0
69 - Villeurbanne	11/12	10	10	0	0	1
74 - Viry	04/14	12	12	0	0	0
77 - Bussy (Terrasses du Parc)	04/13	17	15	0	2	0
77 - Bussy (Terre de Sienne)	11/13	15	15	0	0	0
77 - Serris	04/13	23	23	0	0	0
78 - Bois d'Arcy	07/10	10	10	0	0	0
78 - Le Port-Marly	12/12	15	14	0	1	0
78 - Vélizy	10/14	43	43	0	0	0
91 - Athis-Mons	05/13	23	22	0	1	0
91 - Longjumeau	09/13	23	21	1	1	0
91 - Massy - Oz Rue A.D. Neel	03/13	17	16	1	0	0
91 - Massy - Rue Ampère - rue Charcot	01/13	14	14	0	0	0
91 - Massy - Oz Rue Charcot / Léonard de Vinci	05/13	3	3	0	0	0
91 - Massy - Oz Rue Charcot / Léonard de Vinci	05/13	9	9	0	0	0
92 - Antony	01/13	13	13	0	0	0
92 - Asnières	01/12	20	20	0	0	1
92 - Issy-les-Moulineaux	10/13	39	38	0	1	0
92 - La Garenne-Colombe - Résidence Elégance	03/14	32	32	0	0	0
92 - La Garenne-Colombe - Synopsis	05/14	10	10	0	0	0
92 - Suresnes - 69-71 bd, Henri Scellier	02/12	7	7	0	0	0
92 - Suresnes - Rue du Cdt Rivière	02/13	35	33	1	1	1
93 - Noisy-le-Sec	04/14	13	12	0	1	0
93 - Saint-Ouen	04/14	34	33	0	1	0
94 - Charenton	09/13	18	18	0	0	0
94 - Thiais	02/12	16	12	0	4	0
95 - Cergy (Archipel)	06/14	24	23	0	1	0
95 - Cergy (Lofoten)	02/14	16	14	0	2	0
95 - Montmorency	06/14	27	26	0	1	0
TOTAL		705	671	5	29	8

● Évolution des produits locatifs quittancés et des produits financiers

Au cours de l'exercice, 7 388 796,13 euros de loyers ont été facturés contre 5 679 447,78 euros en 2014, soit une augmentation de 30 %.

Les loyers encaissés représentent 99,78 % des loyers facturés contre 97,46 % en 2014.

Baisse significative des revenus financiers conséquence du paiement de nombreux appels de fonds promoteurs.

● Contentieux

Il y a 25 contentieux pour impayés dont 10 locataires partis représentant une créance de 303 193,59 euros. La créance douteuse s'élève à 413 228,33 euros.

La dotation à la provision pour créance douteuse s'élève à 135 648,71 euros, la reprise s'élève à 30 678,97 euros et la provision s'établit au 31 décembre à 316 622,11 euros contre 211 652,37 euros en 2014.

La gestion de ces contentieux fait l'objet d'une attention toute particulière. La sélection des dossiers de candidature est très encadrée, mais n'empêche pas les impayés qui sont liés à des problèmes de solvabilité résultant, pour la plupart, d'événements personnels (perte d'emploi, séparation...) intervenant en cours de bail.

● Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre.

2015	En euros
Travaux réalisés	107 250,97
Provisions pour travaux au 31 décembre	401 178,68

Nature des travaux réalisés en 2015

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature	Coût HT (euros)	
06 - NICE	38, impasse de la Gaité	Travaux de peinture	8 457,75
78 - LE PORT-MARLY	32, rue du Val André	Travaux de remise en état d'un appartement	8 269,25
92 - ASNIÈRES-SUR-SEINE	12, rue des Frères Chausson	Travaux de remise en état d'un appartement	5 503,67
92 - SURESNES	69/71, boulevard Henri Sellier	Travaux de remise en état d'un appartement	4 298,76
34 - MONTPELLIER	204, rue de la Madeleine (Bât A)	Installation d'une cuisine	3 940,66

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature	Coût HT (euros)	
91 - LONGJUMEAU	8, rue Siniargoux	Ascenseur et entretien VMC	12 353,73
06 - NICE	38, impasse de la Gaité	Divers travaux électriques et entretiens parkings	5 514,82
95 - CERGY	13, boulevard d'Erkrath	Travaux électricité	4 995,92
77 - BUSSY-SAINT-GEORGES	73, avenue Marie Curie (bât A)	Réparation plomberie	4 593,18
12 - AIX-EN-PROVENCE	490, avenue de Galilée	Travaux de climatisation	3 810,73

Expertises et répartition du patrimoine

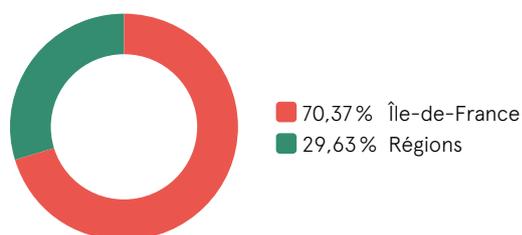
La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2015, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, ressort à 175 130 000,00 euros contre 177 570 000,00 euros en 2014, soit une baisse de -1,37% (-0,8% par rapport aux prix d'acquisition). Cette baisse s'explique principalement par le départ d'AREVA de l'immeuble d'Aix-en-Provence. Une baisse de loyer a été nécessaire pour relouer ces locaux. Par ailleurs, il y a également un fléchissement de certains marchés essentiellement en province et en seconde couronne de la région parisienne.

● Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015

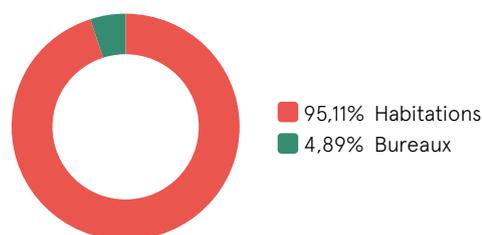
Au 31 décembre 2015, la surface acquise de Multihabitation 5 est de 42 868 m².

(Lorsque les biens sont en indivision, la surface est prise en proportion de la quote-part indivise).

● Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015



● Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015



● Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2015

	Habitations	Bureaux	Commerces	Total en €	Total en %
Île-de-France	137 250 000,00			137 250 000,00	78,37%
Régions	34 360 000,00	3 520 000,00		37 880 000,00	21,63%
Total €	171 610 000,00	3 520 000,00		175 130 000,00	
Total 2014	173 370 000,00	4 200 000,00		177 570 000,00	
Total %	97,99%	2,01%			100,00%

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé qu'aucun changement substantiel n'est intervenu au cours de l'exercice.



GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont la SCPI Multihabitation 5, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

● Les travaux de Contrôle Interne, Risques financiers et Risques Opérationnels s'articulent autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

● Le processus s'organise en trois niveaux :

Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelles.

Les contrôles permanents de second niveau sont placés sous la responsabilité du Contrôle Interne et Risques Opérationnels qui a pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des audits externes.

Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

ACCÈS À L'INFORMATION

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs ; ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

● Profil de risque

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

Risque de perte en capital : la SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

Risque de marché immobilier : comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire,...), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

Risque de liquidité : la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

Risque lié au crédit : l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

● Suivi et évaluation des risques

Évaluation des risques par la société de gestion

La gestion des risques de La Française Real Estate Managers est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.

La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- identification des risques ;
- politique de risque ;
- analyse et mesure des risques ;
- surveillance et gestion des risques ;
- contrôle des risques ;
- documentation et communication.

Par exemple, le suivi du risque de perte potentielle lié au marché locatif, intègre les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.

PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations, La Française Real Estate Managers reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

RÉMUNÉRATION

Le gestionnaire attache une importance particulière au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« **Directive AIFM** »).

Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur les fonds.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 108 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 6 530 695 euros, pour 72 véhicules gérés.

Le gestionnaire s'est donc doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires tout en procédant à un travail d'identification des collaborateurs de son personnel impactés par les nouvelles dispositions en matière de rémunération issues de la Directive AIFM et de ses textes de transposition (la « **Population Identifiée** »). Le gestionnaire a ainsi mis en œuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions exercées notamment au niveau de la gestion, des risques. En outre, le gestionnaire a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à limiter les risques de conflits d'intérêts.

La politique de rémunération est revue annuellement par le Comité des Rémunérations du gestionnaire.

La politique de rémunération synthétique est détaillée sur le site internet de la société de gestion <https://www.lafrancaise-gam.com/fileadmin/docs/corporate/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf>



Siège social La Française : 128, boulevard Raspail, 75006 Paris - Agence Franklin Azzi Architecture® - Promoteur : Alatreia Cogedim Entreprise

ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DE L'ANNÉE (EN EUROS)

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la Société de Gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
2011	167 023 750,00	-	133 619	2 956	-	1 500,00
2012	167 023 750,00	-	133 619	2 957	-	1 500,00
2013	167 023 750,00	-	133 619	2 956	-	N.D.
2014	167 023 750,00	-	133 619	2 960	-	N.D.
2015	167 023 750,00	-	133 619	2 960	-	942,30

⁽¹⁾ Diminué des retraits.

⁽²⁾ Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DU PRIX DE PART

	2011	2012	2013	2014	2015
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	1 500,00	1 500,00	1 500,00	N.D.	N.D.
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾ (euros)	8,40	8,40	15,00	30,00	37,56
<i>dont distribution de report à nouveau en %</i>			2,60 %	8,90 %	0,75 %
<i>dont distribution de réserves de plus-values en %</i>					
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	0,56 %	0,56 %	1,00 %	2,00 %	2,50 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ (euros)	10,65	17,29	16,90	14,23	13,95

⁽¹⁾ Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.

⁽²⁾ Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :

⁽¹⁾ du dividende brut avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées),

⁽²⁾ par le prix acquéreur moyen de l'année n.

⁽³⁾ Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2011	-	-	-	-	-
2012	-	-	-	-	251,40
2013	6	NS	1,5 mois	-	50
2014	44	0,03 %	1,5 mois	-	-
2015	45	0,03 %	1,5 mois	-	443,77

ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES (EN EUROS TTC ET EN % DES REVENUS)

	2011		2012		2013		2014		2015	
	Montant	% du total des revenus								
REVENUS										
Recettes locatives brutes	3,42	15,48	5,60	26,69	18,86	80,11	42,50	99,10	55,30	99,64
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	18,68	84,52	15,37	73,28	3,49	14,81	0,37	0,85	0,16	0,29
Produits divers			0,01	0,03	1,20	5,08	0,02	0,05	0,04	0,07
TOTAL DES REVENUS	22,10	100,00	20,98	100,00	23,55	100,00	42,89	100,00	55,50	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	2,60	11,76	2,50	11,90	2,77	11,77	5,10	11,89	6,61	11,92
Autres frais de gestion *	0,58	2,60	0,74	3,51	0,71	3,02	0,73	1,71	0,76	1,37
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,04	0,17	0,03	0,14	0,07	0,29	0,16	0,38	0,50	0,89
Charges immobilières non récupérées	0,37	1,67	1,79	8,52	4,69	19,92	7,81	18,21	7,90	14,23
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	3,59	16,23	5,06	24,06	8,24	34,99	13,81	32,20	15,77	28,41
Amortissements nets										
- patrimoine										-
- autres (charges à étaler)					0,01	0,05	0,01	0,03	0,01	0,02
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	0,08	0,35	0,17	0,80	0,57	2,42	1,28	2,97	1,66	2,99
- dotation nette aux autres provisions **	0,28	1,27	0,72	3,43	0,12	0,49	0,46	1,08	0,79	1,42
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	0,36	1,63	0,89	4,23	0,70	2,96	1,75	4,08	2,46	4,42
TOTAL DES CHARGES	3,95	17,85	5,94	28,29	8,94	37,95	15,56	36,28	18,22	32,83
RÉSULTAT	18,16	82,15	15,04	71,71	14,61	62,05	27,33	63,72	37,28	67,17
Variation du report à nouveau	9,76	44,15	6,64	31,65	(0,39)	(1,66)	(2,67)	(6,21)	(0,28)	(0,51)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	8,40	38,01	8,40	40,04	15,00	63,71	30,00	69,95	37,56	67,68
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	5,41	24,48	5,06	24,12	9,08	38,57	24,07	56,12	37,56	67,68

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du Commissaire aux Comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de Conseils de Surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2014 *	Durant l'année 2015	Total au 31/12/2015
Fonds collectés	200 428 500,00		200 428 500,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins-values sur cessions			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(21 046 756,26)		(21 046 756,26)
Achats d'immeubles	(176 800 011,70)	(17 611,20)	(176 817 622,90)
Frais d'acquisition des immobilisations	(2 553 945,52)		(2 553 945,52)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	27 786,52	(17 611,20)	10 175,32

* Depuis l'origine de la société.

DÉCLARATION FISCALE

Personnes physiques

Les SCPI sont dotées de la transparence fiscale. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI Multihabitation 5 sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont en principe soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 24 %.

Par ailleurs, les déficits résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700,00 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2015 :

	(euros)
Revenu foncier	
Revenu brut	7 358 562
Autres charges déductibles	2 252 988
Revenu net	5 105 574
Soit par part pleine jouissance	38,21

	(euros)
Revenu financier	
Revenu	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant

Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC *	4 980 986,50
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	4 980 986,50

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	4 980 986,50
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	4 980 986,50

* Plus ou moins-values comptables comprises.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31/12/2015, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances (J = date de clôture)					Hors échéances	Total dettes fournisseurs
		à J+15	entre J+16 et J+30	entre J+31 et J+45	entre J+46 et J+60	au-delà de J+60		
Échéances au 31/12/2015								
Fournisseurs	376 050,53							376 050,53*
Fournisseurs d'immobilisations						729 163,15		729 163,15**
TOTAL À PAYER	279 455,22					729 163,15		1 105 213,68
Échéances au 31/12/2014								
Fournisseurs	45 207,85							45 207,85
Fournisseurs d'immobilisations						1 809 262,93		1 809 262,93
TOTAL À PAYER	45 207,85					1 809 262,93		1 854 470,78

* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.

** Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à votre approbation plusieurs modifications statutaires concernant :

- la prorogation de la durée de la société,
- l'absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique,
- la suppression de l'adresse de la société de gestion figurant dans les statuts suite au transfert de siège social des sociétés du Groupe La Française et l'indication de l'agrément délivré au titre de la Directive 2011/61/UE,
- la modification de la durée du mandat d'un membre du conseil de surveillance nommé en remplacement d'un autre membre.

PROROGATION DE LA DURÉE DE LA SOCIÉTÉ

Conformément au régime « Scellier » auquel la souscription de parts de votre SCPI ouvrirait droit, l'engagement souscrit par les associés de conservation des parts doit être respecté jusqu'à l'expiration de l'engagement de location pendant 9 ans souscrit par la société. Lorsqu'une même souscription est affectée à la réalisation de plusieurs investissements, l'engagement de conservation des parts expire en même temps que l'engagement de location afférent au dernier des logements acquis au moyen de la souscription et mis en location par la société.

Ainsi, dans la mesure où le dernier investissement de votre SCPI a été donné à bail en juillet 2015, les parts de la SCPI doivent être conservées par les associés jusqu'en 2024 (sauf à remettre en cause le bénéfice de la déduction fiscale).

Or, le terme statutaire de votre SCPI est actuellement fixé au 28 juillet 2022.

Compte tenu de ce qui précède, nous vous proposons de proroger la durée de la société pour la passer de 13 à 16 ans.

L'article V des Statuts serait alors rédigé comme suit :

Article V : Durée

*La Société est constituée pour une durée de **treize seize** années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.*

ABSENCE D'ENREGISTREMENT DES PARTS DANS UN ÉTAT DES ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE

Constatant l'incompatibilité des évolutions récentes de la réglementation américaine applicable aux porteurs de parts de SCPI, et par conséquent l'impossibilité de proposer des parts aux US Person, il apparaît préférable de préciser dans les statuts que les parts ne pourront être vendues aux États-Unis d'Amérique ou à des ressortissants des États-Unis d'Amérique.

En conséquence, nous vous proposons d'insérer un titre 4 à l'article XIV, qui serait rédigé comme suit :

Article XIV : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique

[...]

4. Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique

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

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

La société de gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une "U.S. Person", ou (ii) au transfert des parts à une "U.S. Person". »

SUPPRESSION DE L'ADRESSE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION FIGURANT DANS LES STATUTS ET INDICATION DE L'AGRÉMENT DÉLIVRÉ AU TITRE DE LA DIRECTIVE 2011/61/UE

Suite au transfert de siège social des sociétés du Groupe La Française et dans un souci de simplification, nous vous proposons de supprimer l'adresse de la société de gestion figurant dans les statuts de la SCPI.

De plus et en complément de cette modification, nous vous proposons d'indiquer la mention faisant référence à l'agrément délivré à la société de gestion au titre de la Directive 2011/61/UE.

Ainsi, l'article XV des statuts serait modifié comme suit :

Article XV : Nomination de la Société de Gestion

[...]

*La gérance de la société est assurée pour une durée illimitée par la société La Française Real Estate Managers, société par actions simplifiée, **dont le siège social est à Paris (75008), 173 boulevard Haussmann**, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 399 922 699, agréée en qualité de société de gestion par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-07000038 en date du 26 juin 2007 **et en date du 24 juin 2014 au titre de la Directive 2011/61/UE.***

[...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

MODIFICATION DE LA DURÉE DU MANDAT D'UN MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE NOMMÉ EN REMPLACEMENT D'UN AUTRE MEMBRE

Actuellement, un membre du conseil de surveillance nommé en remplacement d'un autre membre ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Afin de permettre la poursuite du mandat du membre coopté pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur et d'éviter ainsi les décalages dans les échéances de renouvellement des mandats des membres du conseil de surveillance, nous vous proposons de modifier l'article XX des statuts de la façon suivante :

Article XX : Conseil de Surveillance

[...]

1. Nomination

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de neuf.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et sont toujours rééligibles.

*Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction **que jusqu'à la prochaine Assemblée Générale que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.***

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs.

[...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

Nous espérons que ces propositions emporteront votre agrément et, restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation.

La société de gestion



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Pour accomplir notre mission, nous avons bénéficié du concours de la société de gestion, qui nous a régulièrement communiqué toutes les informations pouvant nous être nécessaires, et du commissaire aux comptes, qui a répondu à toutes nos questions.

Votre Conseil s'est réuni à trois reprises au cours de l'exercice afin d'examiner les comptes de la période écoulée ainsi que le marché des parts, les projets d'investissements et la situation du patrimoine et a reçu sur ces points toutes les explications permettant d'analyser et de comprendre leur évolution.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires qui suivent.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE ET GESTION LOCATIVE

2015 a été la première année de pleine exploitation du patrimoine de la SCPI. Ainsi donc, au 31 décembre 2015, sur les 705 lots détenus par la SCPI, 671 lots étaient déjà loués, 29 lots se trouvaient en attente de location et 5 lots étaient déjà réservés à la location. Par ailleurs, à cette même date, 8 lots se trouvaient sous congés.

Les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement pour l'année 2015 à 97,2 % et à 96,7 %.

En ce qui concerne l'immeuble d'Aix-en-Provence, la société de gestion nous a indiqué que suite au départ du locataire Areva, les locaux ont été reloués à la société Smart Trade Technologies avec date d'effet au 1^{er} janvier 2016, pour un loyer annuel de 259 665,00 euros. Une franchise équivalente à trois mois de loyer et une baisse de loyer de 28 687,50 euros, ventilée sur 2016 et 2017, ont été accordées à la société Smart Trade Technologies.

La valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées dont nous avons pris connaissance, s'établit à 175 130 000,00 euros hors droits traduisant ainsi une baisse de 1,37 % de l'ensemble de notre actif immobilier.

Enfin, en ce qui concerne les contentieux locatifs, 25 dossiers pour impayés étaient ouverts au 31 décembre 2015, dont 10 concernant des locataires ayant quitté les lieux, représentant une créance totale de 303 193,59 euros frais inclus et comprenant notamment la créance de 148 251 euros non recouvrée par la SCPI, représentée par la Société Safetic (ancien locataire) sur l'immeuble d'Aix-en-Provence, créance qui, à ce jour semble irrécouvrable selon la société de gestion.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Pour mémoire, nous vous rappelons que le capital social de votre SCPI est demeuré inchangé et qu'il s'élève à 167 023 750 euros divisé en 133 619 parts sociales réparties entre 2 960 associés.

Au cours de l'exercice 2015, 45 parts ont été échangées sur la base d'un prix unitaire moyen payé par l'acquéreur de 942,30 euros. Cependant, compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire sera toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2015

Notre réunion du 9 mars 2016, à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2015.

Le résultat de l'exercice social de la SCPI au 31 décembre 2015 se solde par un bénéfice de 4 980 986,50 euros, soit 37,28 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2015 s'est élevée à 37,56 euros par part, dont 0,28 euros prélevés sur le report à nouveau, générant ainsi un taux de distribution de 2,50 %.

En ce qui concerne l'exercice 2016, les prévisions présentées par la société de gestion font ressortir un résultat par part de 38,70 euros. La distribution annuelle pourrait alors se situer aux environs de 38,04 euros par part.

CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L. 214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier sont détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter en faveur des modifications statutaires proposées, relatives notamment à la prorogation de la durée de la société et à la non commercialisation des parts aux « US persons » ainsi qu'à quelques précisions portant sur la rédaction de certains articles des statuts (modification des éléments d'identification de la société de gestion, précisions relatives à la durée du mandat d'un membre du conseil de surveillance nommé en remplacement d'un autre membre).

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 9 mars 2016 est soumis à votre approbation. N'appelant pas d'observation particulière de notre part, nous vous invitons à approuver ces résolutions dans leur ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2015 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

**Pour le conseil de surveillance,
Monsieur Michel CATTIN, Président**



TEXTE DES RÉSOLUTIONS AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2015 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice de 4 980 986,50 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 4 980 986,50 euros qui, augmenté du report à nouveau, soit 1 901 693,00 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 6 882 679,50 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 5 018 729,64 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés),
- au report à nouveau une somme de 1 863 949,86 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2015, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :
178 691 748,08 euros, soit 1 337,32 euros par part ;
- valeur de réalisation :
177 405 303,86 euros, soit 1 327,70 euros par part ;
- valeur de reconstitution :
210 007 968,13 euros, soit 1 571,69 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

Résolutions soumises à l'Assemblée générale extraordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION

Prorogation de la durée de vie de la société – Modification de l'article V des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de proroger la durée de vie de la société de trois années pour la fixer à seize ans et de modifier corrélativement l'article V des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

« Article V : Durée

La Société est constituée pour une durée de treize années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts. »

Nouvelle rédaction :

« Article V : Durée

La Société est constituée pour une durée de seize années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts. »

DEUXIÈME RÉOLUTION

Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique – Modification corrélatrice de l'article XIV des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts l'absence d'enregistrement des parts de la SCPI dans un État des États-Unis d'Amérique et, corrélativement de modifier le titre de l'article XIV des statuts anciennement intitulé « Transmission des parts – Nantissement », ainsi que d'ajouter un paragraphe 4. audit article XIV des statuts comme suit :

« Article XIV : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États- Unis d'Amérique

[...]

4. Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique

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

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

La société de gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une "U.S. Person", ou (ii) au transfert des parts à une "U.S. Person". »

Le reste de l'article demeure inchangé.

TROISIÈME RÉOLUTION

Suppression de l'adresse de la société de gestion et indication de la mention faisant référence à l'agrément AIFM – Modification corrélatrice de l'article XV des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier les éléments d'identification de la société de gestion figurant aux statuts et de modifier corrélativement le deuxième alinéa de l'article XV des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

« Article XV : Nomination de la Société de Gestion

[...]

La gérance de la société est assurée pour une durée illimitée par la société La Française Real Estate Managers, société par actions simplifiée, dont le siège social est à Paris (75008), 173 boulevard Haussmann, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 399 922 699, agréée en qualité de société de gestion par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-07000038 en date du 26 juin 2007.

[...]

Nouvelle rédaction :

« Article XV : Nomination de la Société de Gestion

[...]

La gérance de la société est assurée pour une durée illimitée par la société La Française Real Estate Managers, société par actions simplifiée, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 399 922 699, agréée en qualité de société de gestion par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-07000038 en date du 26 juin 2007 et en date du 24 juin 2014 au titre de la Directive 2011/61/UE.

[...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATRIÈME RÉOLUTION

Modification de la durée du mandat d'un membre du conseil de surveillance nommé en remplacement d'un autre membre – Modification corrélative de l'article XX des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier la durée du mandat d'un membre du conseil de surveillance nommé en remplacement d'un autre membre et de modifier corrélativement l'article XX des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

Article XX : Conseil de Surveillance

[...]

1. Nomination

Les membres du conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de neuf.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et sont toujours rééligibles.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs.

[...]

Nouvelle rédaction :

Article XX : Conseil de Surveillance

[...]

1. Nomination

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de neuf.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et sont toujours rééligibles.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs. [...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

CINQUIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour les formalités

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.



COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	176 817 622,90	175 130 000,00	176 801 430,28	177 570 000,00
Terrains et constructions	176 817 622,90	175 130 000,00	176 800 011,70	177 570 000,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours				
Autres immobilisations locatives			1 418,58	
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	(401 178,68)		(220 421,97)	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(401 178,68)		(220 421,97)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	176 416 444,22	175 130 000,00	176 581 008,31	177 570 000,00
TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
TOTAL II				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	89 855,89	89 855,89	81 404,94	81 404,94
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	89 855,89	89 855,89	81 404,94	81 404,94
Créances	1 254 724,89	1 254 724,89	1 087 448,79	1 087 448,79
Locataires et comptes rattachés	529 823,02	529 823,02	459 005,54	459 005,54
Provisions pour dépréciation des créances	(316 622,11)	(316 622,11)	(211 652,37)	(211 652,37)
Créances fiscales et sociales	5 781,09	5 781,09	6 853,00	6 853,00
Fournisseurs et comptes rattachés				
Autres créances	1 035 742,89	1 035 742,89	833 242,62	833 242,62
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	5 541 178,26	5 541 178,26	6 007 978,07	6 007 978,07
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	5 541 178,26	5 541 178,26	6 007 978,07	6 007 978,07
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(4 611 575,86)	(4 611 575,86)	(5 028 348,89)	(5 028 348,89)
Dettes financières	(760 444,26)	(760 444,26)	(653 963,49)	(653 963,49)
Dettes d'exploitation	(388 948,96)	(388 948,96)	(375 265,33)	(375 265,33)
Dettes diverses	(3 462 182,64)	(3 462 182,64)	(3 999 120,07)	(3 999 120,07)
TOTAL III	2 274 183,18	2 274 183,18	2 148 482,91	2 148 482,91
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	1 120,68	1 120,68		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL IV	1 120,68	1 120,68		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	178 691 748,08		178 729 491,22	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		177 405 303,86		179 718 482,91

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS) ⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2014	Autres mouvements	Situation au 31/12/2015
Capital	167 023 750,00			167 023 750,00
Capital souscrit	167 023 750,00			167 023 750,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	9 804 048,22			9 804 048,22
Prime d'émission	33 404 750,00			33 404 750,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(23 600 701,78)			(23 600 701,78)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Fonds de réinvestissement				
Report à nouveau	2 258 427,22	(356 734,22)		1 901 693,00
Résultat de l'exercice	(356 734,22)	356 734,22	(37 743,14)	(37 743,14)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal libératoire	3 651 835,78	(3 651 835,78)	4 980 986,50	4 980 986,50
Acomptes sur distribution	(3 221 147,46)	3 221 147,46	(5 018 729,64)	(5 018 729,64)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(787 422,54)	787 422,54		
TOTAL GÉNÉRAL	178 729 491,22		(37 743,14)	178 691 748,08

⁽¹⁾ Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)

CHARGES	31/12/2015	31/12/2014
CHARGES IMMOBILIÈRES	2 099 077,32	1 731 756,97
Charges ayant leur contrepartie en produits	936 221,93	650 724,92
Charges d'entretien du patrimoine locatif	66 886,03	34 432,33
Grosses réparations et travaux exceptionnels	40 907,17	2 708,72
Charges immobilières non récupérables	1 055 062,19	1 043 891,00
Charges locatives non récupérables	701 209,70	502 967,81
Charges locatives sur locaux vacants	6 098,50	117 587,88
Autres charges immobilières non récupérables	347 753,99	423 335,31
CHARGES D'EXPLOITATION	1 343 782,14	1 033 805,49
Diverses charges d'exploitation	985 050,97	779 411,27
Rémunération de la Société de Gestion	883 811,16	681 698,86
Honoraires	59 375,04	45 851,38
Autres services extérieurs	32 864,77	42 861,03
Impôts, taxes et versements assimilés		
Autres charges	9 000,00	9 000,00
Dotations aux amortissements d'exploitation	1 418,58	(4 390,44)
Dotations aux provisions d'exploitation	357 312,59	258 784,66
Provisions pour créances douteuses	135 648,71	88 401,23
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	221 663,88	170 383,43
Provisions pour risques et charges		
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	77,97	342,50
TOTAL DES CHARGES	3 442 937,43	2 765 904,96
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	4 980 986,50	3 651 835,78
TOTAL GÉNÉRAL	8 423 923,93	6 417 740,74
PRODUITS	31/12/2015	31/12/2014
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	8 325 018,06	6 330 172,70
Produits de l'activité immobilière	8 325 018,06	6 330 172,70
Loyers	7 388 796,13	5 679 447,78
Charges facturées	936 221,93	650 724,92
Produits des activités annexes		
Revenus des titres immobilisés		
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	72 128,37	36 016,38
Reprises d'amortissements d'exploitation		(5 993,48)
Reprises de provisions d'exploitation	71 586,14	29 076,94
Provisions pour créances douteuses	30 678,97	26 368,22
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	40 907,17	2 708,72
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	542,23	12 932,92
PRODUITS FINANCIERS	21 777,72	48 889,35
Produits financiers	21 777,72	48 889,35
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	4 999,78	2 662,31
Produits exceptionnels	4 999,78	2 662,31
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	8 423 923,93	6 417 740,74

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies par le Code monétaire et financier et par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n° 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Dérogations

- aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant
- aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant
- à la méthode du coût historique dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine : néant

Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

● Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

● Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives :

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location.

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « immobilisations en cours » pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisations.

Provisions pour dépréciation de créances :

Depuis le 1^{er} octobre 2010, la gestion immobilière est confiée à Icade. En raison du décalage d'information sur les encaissements clients, nous prenons en compte les loyers et charges échus de plus de 2 mois diminués des commissions dues à la société de gestion et des dépôts de garantie.

Les provisions pour dépréciation des créances douteuses sont inscrites en déduction dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Valeur vénale des immeubles locatifs

En vertu des dispositions applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et L.214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société Crédit Foncier Expertise en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Au 31 décembre 2015, la valeur d'expertise des immeubles s'élève à 175 130 000,00 euros.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les frais d'acquisition ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont prélevés sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

La provision est dotée chaque année d'un montant correspondant à 3 % des loyers quittancés.

Au 31 décembre 2015, la provision de cette nature s'établit à 401 178,68 euros.

Valeur des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la Société, qui achète des immeubles existants.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EN EUROS)

● TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	172 365 972,87	171 610 000,00	172 349 780,25	173 370 000,00
Bureaux	4 451 650,03	3 520 000,00	4 451 650,03	4 200 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	176 817 622,90	175 130 000,00	176 801 430,28	177 570 000,00

● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

	Exercice 2015
Terrains et constructions	
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2014	176 800 011,70
Acquisitions	17 611,20
NANTES - 6, rue Diane Fossey	2 772,00
BORDEAUX - 12, cours de Québec	14 839,20
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2015	176 817 622,90
Agencements, Aménagements, Installations	
Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2014	4 809,12
Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2015	4 809,12
Amortissements des agencements, aménagements, installations	
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2014	(3 390,54)
Dotations de l'exercice	(1 418,58)
Reprises de l'exercice	
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2015	(4 809,12)
Solde net des Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2015	0,00
Immobilisations en cours	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2014	0,00
Solde des dépôts versés au 31/12/2014	81 404,94
Fonds de roulement versés aux syndicats	8 450,95
Fonds de roulements restitués par les syndicats	
Soldes des dépôts versés au 31/12/2015	89 855,89

● RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

TOTAL	9 000,00
--------------	-----------------

● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2014	Compte à compte 2015 *	Dotation 2015	Montant des amortissements au 31/12/2015
Amortissements					
Agencements, aménagements installations	5 ans	3 390,54		1 418,58	4 809,12

* Les valeurs nettes comptables des agencements, aménagements installations des immeubles arbitrés ont été portées en capitaux propres.

● RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2014	Augmentation des charge à étaler 2015	Compte à compte 2015	Dotation 2015	Montant net des charges à étaler au 31/12/2015
Charges à étaler					Néant

● RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2014	Dotation 2015	Provisions utilisée ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2015
Provisions				
Pour grosses réparations	220 421,97	221 663,88	40 907,17	401 178,68
Pour créances douteuses	211 652,37	135 648,71	30 678,97	316 622,11
TOTAL	432 074,34	357 312,59	71 586,14	717 800,79

● AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2014	3 651 835,78
Report à nouveau 2014	2 258 427,22
TOTAL DISTRIBUABLE	5 910 263,00
Distribution 2014	4 008 570,00
Reconstitution du report à nouveau *	
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	1 901 693,00

* Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1^{er} janvier de l'exercice.

● CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer		Produits à recevoir	
Fournisseurs factures non parvenues	96 595,31	Locataires factures à établir	25 095,15
Locataires et comptes rattachés	3 807,60	Autres créances d'exploitation	1 034 322,26
Autres dettes d'exploitation	114 430,72	Intérêts courus à recevoir	5 285,68
TOTAL	214 833,63	TOTAL	1 064 703,09

● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	91 499,54
Locataires : factures à établir	25 095,15
Locataires : créances douteuses	413 228,33
TOTAL	529 823,02

● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pénalité taxe foncière	77,00
Divers charges exceptionnelles	0,97
TOTAL	77,97

● PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités de procédures: article 700	4 038,27
Remboursement sinistre	960,00
Divers produits exceptionnels	1,51
TOTAL	4 999,78

● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	Néant
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	Néant

● PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses d'acquisition	Néant
Promesses de vente	Néant
Opérations de valorisation	Néant



TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Nature	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
Bureaux							
13100 AIX-EN-PROVENCE 490 avenue de Galilée	15/04/11	100,00 %	2 096,50	4 451 650,03		4 451 650,03	4 451 650,03
TOTAL BUREAUX			2 096,50	4 451 650,03		4 451 650,03	4 451 650,03
Habitations							
06200 NICE 38, impasse de la Gaité	20/10/11	100,00 %	1 399,05	6 030 212,00		6 030 212,00	6 030 212,00
33200 BORDEAUX 12, cours de Québec	03/01/12	100,00 %	1 153,18	3 770 157,70		3 770 157,70	3 755 318,50
33520 BRUGES 10, av. Raymond Manaud	18/06/10	100,00 %	878,16	2 361 410,00		2 361 410,00	2 361 410,00
34000 MONTPELLIER 204, rue de la Madeleine (Bât A)	14/05/12	100,00 %	1 200,58	4 132 460,60		4 132 460,60	4 132 460,60
34070 MONTPELLIER 191, rue Jacques Fouroux	01/08/11	100,00 %	652,43	2 137 400,00		2 137 400,00	2 138 818,58
34300 AGDE 2, boulevard des Volcans	31/12/10	100,00 %	653,42	2 029 000,00		2 029 000,00	2 029 000,00
35000 RENNES 4, rue Michel Gérard	08/06/12	100,00 %	1 060,90	3 533 093,78		3 533 093,78	3 533 093,78
44300 NANTES 6, rue Diane Fossey	16/12/11	100,00 %	1 014,50	2 941 288,00		2 941 288,00	2 938 516,00
59100 ROUBAIX 169, rue Édouard Vaillant (bât E)	11/05/12	100,00 %	289,09	940 046,28		940 046,28	940 046,28
59100 ROUBAIX 169, rue Édouard Vaillant (bât I)	11/05/12	100,00 %	528,25	1 645 700,00		1 645 700,00	1 645 700,00
69100 VILLEURBANNE 30 et 32, rue Colin	30/06/10	100,00 %	561,53	1 825 539,24		1 825 539,24	1 825 539,24
74580 VIRY 262, rue de la Luchette	15/06/12	100,00 %	1 215,92	4 039 536,00		4 039 536,00	4 039 536,00
77600 BUSSY-SAINT-GEORGES 73, avenue Marie Curie (bât A)	06/04/12	100,00 %	907,99	3 568 033,00		3 568 033,00	3 568 033,00
77600 BUSSY-SAINT-GEORGES 87/89, avenue Marie Curie	28/10/11	100,00 %	1 109,79	4 342 958,00		4 342 958,00	4 342 958,00
77700 SERRIS 37, cours du Tage (bât D)	08/04/11	100,00 %	1 560,40	6 016 568,00		6 016 568,00	6 016 568,00
78140 VELIZY-VILLACOUBLAY 12, esplanade du Traité de Rome	29/02/12	100,00 %	2 332,40	10 623 795,00		10 623 795,00	10 623 795,00
78390 BOIS-D'ARCY 25, rue Romy Schneider	25/06/10	100,00 %	1 132,50	4 078 022,94		4 078 022,94	4 078 022,94
78560 LE PORT-MARLY 32, rue du Val André	03/05/11	100,00 %	771,70	3 605 035,01		3 605 035,01	3 605 035,01
91160 LONGJUMEAU 8, rue Siniargoux	31/08/11	100,00 %	1 339,50	5 129 081,74		5 129 081,74	5 129 081,74

Nature	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
Habitations							
91200 ATHIS-MONS 1 ter, avenue Léon Blum	27/10/11	100,00 %	1 199,73	4 666 958,00		4 666 958,00	4 666 958,00
91300 MASSY 18, rue Léonard De Vinci (bât N)	16/06/11	100,00 %	612,40	2 576 952,00		2 576 952,00	2 576 952,00
91300 MASSY 11, rue Jean-Baptiste Charcot (bât M)	16/06/11	100,00 %	166,90	700 896,00		700 896,00	700 896,00
91300 MASSY 16 A, rue Léonard de Vinci (bât R)	17/11/10	100,00 %	1 076,60	4 399 881,00		4 399 881,00	4 399 881,00
91300 MASSY 3 B, rue Ampère	23/12/10	100,00 %	783,80	3 093 938,00		3 093 938,00	3 093 938,00
92000 ISSY-LES- MOULINEAUX 152, promenade du Verger	16/12/10	100,00 %	2 095,80	11 184 500,00		11 184 500,00	11 184 500,00
92150 SURESNES 69/71, bd Henri Sellier	29/06/10	100,00 %	422,60	2 151 488,15		2 151 488,15	2 151 488,15
92150 SURESNES 9 à 17, rue du Cdt Rivière	12/03/10	100,00 %	2 033,70	9 930 842,00		9 930 842,00	9 930 842,00
92160 ANTONY 2, rue Louis Barthou	11/03/11	100,00 %	905,14	4 202 000,00		4 202 000,00	4 202 000,00
92250 LA GARENNE- COLOMBES 5, rue des Murgers	07/06/12	100,00 %	656,00	3 882 974,00		3 882 974,00	3 882 974,00
92250 LA GARENNE- COLOMBES 10, rue des Champs Philippe	22/05/12	100,00 %	1 631,20	9 505 540,00		9 505 540,00	9 505 540,00
92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE 12, rue des Frères Chausson	21/12/09	100,00 %	1 026,30	4 946 648,00		4 946 648,00	4 946 648,00
93130 NOISY-LE-SEC 1, allée des Artistes	22/12/11	100,00 %	831,60	3 477 452,00		3 477 452,00	3 477 452,00
93400 SAINT-OUEN 26, rue des Bateliers	30/03/12	100,00 %	2 094,00	9 485 480,43		9 485 480,43	9 485 480,43
94220 CHARENTON 28/30, rue Gabriel Peri	17/12/10	100,00 %	1 089,25	6 566 499,00		6 566 499,00	6 566 499,00
94320 THIAIS 79, boulevard de Stalingrad	23/07/10	100,00 %	707,29	2 892 581,00		2 892 581,00	2 892 581,00
95000 CERGY 13, boulevard d'Erkrath	21/07/11	100,00 %	1 212,72	4 627 467,00		4 627 467,00	4 627 467,00
95160 MONTMORENCY 1, rue de la Paix (bât 200)	13/06/12	100,00 %	1 549,80	7 964 176,00		7 964 176,00	7 964 176,00
95800 CERGY - 4, rue Phileas Fogg (bât A - Andoya)	20/12/11	100,00 %	920,70	3 360 363,00		3 360 363,00	3 360 363,00
TOTAL HABITATIONS			40 776,82	172 365 972,87		172 365 972,87	172 349 780,25
TOTAL GÉNÉRAL			42 873,32	176 817 622,90		176 817 622,90	176 801 430,28

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale. Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R.214-37 du Code monétaire et financier.

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Multihabitation 5, tels qu'ils sont joints au présent rapport;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Crédit Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 9 juillet 2013. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2016

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention conclue avec la société de gestion La Française Real Estate Managers :

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion La Française Real Estate Managers est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- Un montant de 10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs encaissés et produits financiers nets) de la société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2015 s'élève à 883 811,16 €.

- Un montant de 8,78 % hors taxes du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription à titre d'honoraires pour l'étude et la recherche d'investissements, se répartissant comme suit :

- 5,00 % hors taxes au titre de la recherche des capitaux,
- 3,78 % hors taxes au titre de l'étude et de la recherche des investissements.

Au fur et à mesure des souscriptions, la société de gestion pourra prélever pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux. Les souscripteurs autorisent la société de gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2015.

- Une commission de cession calculée sur le montant de la transaction immobilière.

Elle correspond à un montant de 1,25 % HT maximum du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2015.

Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2016

**Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER**



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers

128, boulevard Raspail 75006 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60 - Fax +33 (0)1 44 56 11 03
balscpn@lafrancaise-group.com

Une société du Groupe La Française - www.lafrancaise-group.com