RAPPORT ANNUEL 2016

MULTIHABITATION 5



LA FRANÇAISE

Multihabitation 5

SCPI « Scellier » à capital fixe fermé

Assemblée générale ordinaire du 13 juin 2017

1 Conjoncture 2

2 Organes de direction et de contrôle 5

3 Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2016 6

4 Gouvernance et contrôle interne 10

5 Tableaux complétant le rapport de la société de gestion 12

6 Rapport du conseil de surveillance 16

7 Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire 17

8 Comptes au 31 décembre 2016 18

9 Annexe 21

10 Composition du patrimoine 24

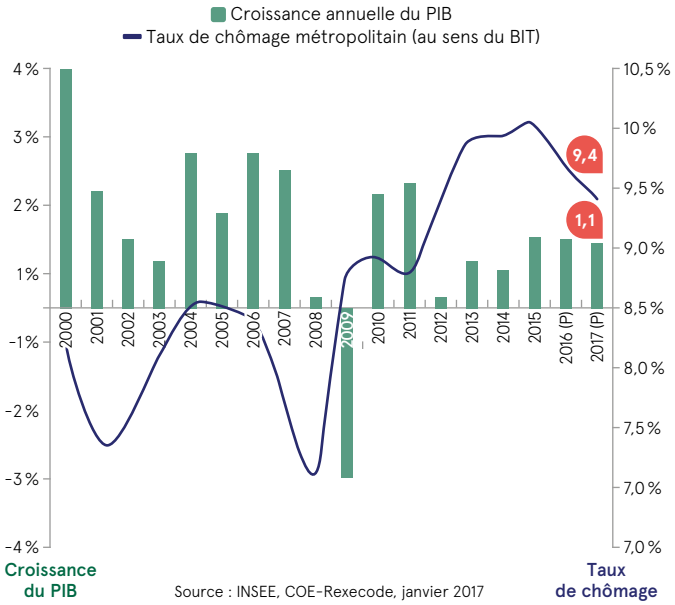
11 Rapports du commissaire aux comptes 26



Un environnement économique toujours faiblement porteur

La croissance de l'économie française a augmenté de 0,4 % au 4e trimestre 2016 et atteint 1,1% sur l'année, en recul de -0,1 point par rapport à 2015. Outre la sortie de l'Union européenne du Royaume-Uni et la série d'attentats qui a fortement impacté le tourisme, la consommation des ménages a stagné au 2e et au 3e trimestre et remis en cause les perspectives de croissance annoncées en début d'année. Ainsi, l'estimation de progression annuelle du PIB par Rexecode s'est dégradée au cours de l'année, passant de 1,6 % en janvier à 1,1 % en décembre. L'activité s'est néanmoins avérée plus robuste au 4e trimestre, portée par le redémarrage de la production industrielle (+2,2 % en novembre) et de la consommation. La baisse du chômage, amorcée depuis l'été, devrait se poursuivre en 2017. Rexecode annonce une croissance stable à 1,1 % cette année, et un taux de chômage en amélioration sensible, à 9,4 %, sur fonds d'incertitude liée aux effets du Brexit et aux élections présidentielles françaises. En outre, l'Insee prévoit une reprise de l'inflation à 0,8 % sur l'année 2017, un rythme modéré mais qui devrait rogner le pouvoir d'achat des Français et pourrait ralentir la consommation.

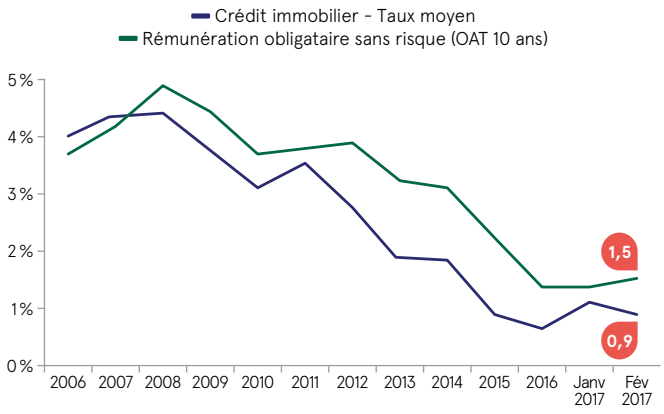
Croissance du PIB et taux de chômage en France



Source : INSEE, COE-Rexecode, janvier 2017

À l'instar des taux d'emprunt d'état qui ont accusé une hausse à la suite de l'élection de Donald Trump puis de l'incertitude quant à l'issue des élections en France, les taux de crédit immobilier ont progressé depuis la fin de l'année 2016. Fin février, ils s'établissaient à 1,49 % contre 1,34 %, leur point bas, en fin d'année dernière. Cette remontée s'est concrétisée par la signature de nombreuses ventes en janvier et février 2017. Les taux demeurent néanmoins à un niveau bas en historique et devraient légèrement poursuivre leur augmentation dans les prochains mois.

Rendement obligataire et taux de crédit immobilier

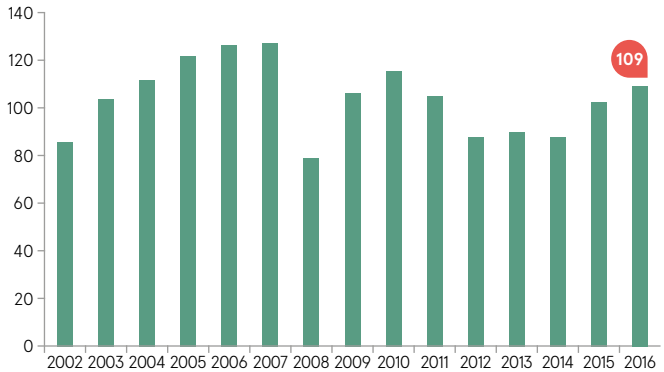


Source : Agence France Trésor, Observatoire Crédit Logement
Pôle Études LF GREIM, mars 2017

Le marché du logement neuf confirme sa reprise

La nette reprise du marché des logements neufs s'est accélérée en 2016, aussi bien en immobilier neuf promoteur qu'en maison individuelle hors promoteur. Ainsi, 109 000 ventes promoteur ont été comptabilisées sur l'ensemble de l'année, en augmentation de 6 % par rapport à 2015 ; les réservations ont progressé de 21 % par rapport à 2015, soit 148 618 réservations.

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

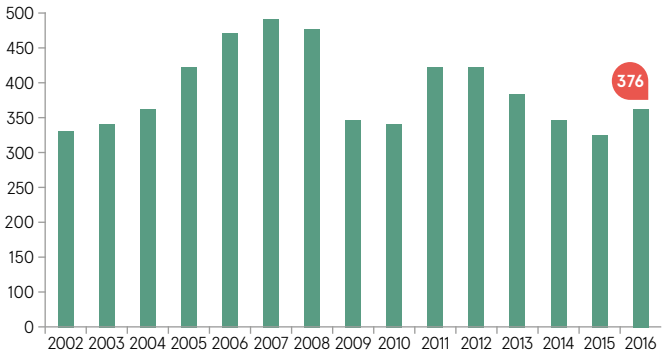


Source : FPI France, Pôle Études LF GREIM, mars 2017

Les mises en chantier de logements neufs repartent à la hausse, après la baisse continue observée depuis 2012. Elles ont représenté 376 500 unités en 2016, en progression de plus de 10 % par rapport à 2015. Sur le dernier trimestre, le rythme des mises en chantier a légèrement faibli, mais il devrait néanmoins se consolider en 2017. En effet, le nombre de permis de construire octroyés s'est accéléré en 2016, progressant de 14 %, à 453 200 unités.

Le prix des logements neufs augmente globalement en France (+2,5 %). Cette hausse s'est amplifiée en fin d'année, puisqu'il progresse de 3,6 % sur le seul 4e trimestre.

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



Source : L'OBS, Pôle Études LF GREIM, mars 2017

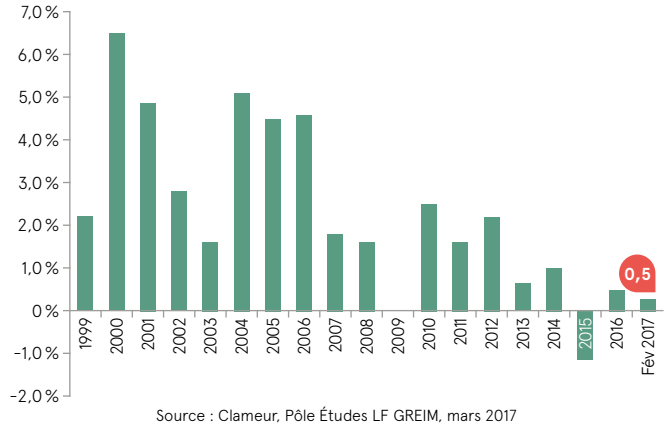
Des loyers de marché en léger redémarrage

Le marché locatif confirme sa reprise amorcée depuis le début de l'année 2016. Habituellement très soutenu entre juin et septembre puis en baisse de régime à partir d'octobre, il a redémarré en fin d'année. Ainsi, après avoir reculé de 1,1% en 2015, les loyers ont progressé en moyenne de 0,5 % en décembre 2016 sur un an. Ils ont poursuivi leur progression depuis le début de l'année, mais plus faiblement (+0, 3%). Cette augmentation s'effectue en revanche d'une manière très hétérogène puisque de nombreuses villes, y compris les plus peuplées, telles Lille ou Marseille ont vu leurs loyers stagner voire diminuer.

À l'échelle nationale pourtant, le marché reste sous pression en raison d'une forte demande. Néanmoins, cette reprise, même légère, des loyers a entravé la remontée spectaculaire de la mobilité résidentielle, qui avait atteint un point haut historique, à 33 % en novembre, supérieur à 5 points de sa moyenne des 18 dernières années. Elle recule désormais, pour s'établir à 29,8 % à fin février 2017, ainsi qu'en Île-de-France, où elle demeure traditionnellement nettement en deçà de la moyenne nationale.

Les efforts d'entretien et d'amélioration des logements ont à nouveau nettement faibli depuis la remontée des loyers. Ainsi, en février 2017, seuls 14,5 % des logements reloués ont bénéficié de travaux de rénovation majeurs. Ce niveau reste tout de même inférieur à la moyenne qui s'élève à 22,2 % depuis 1998.

Variations des loyers



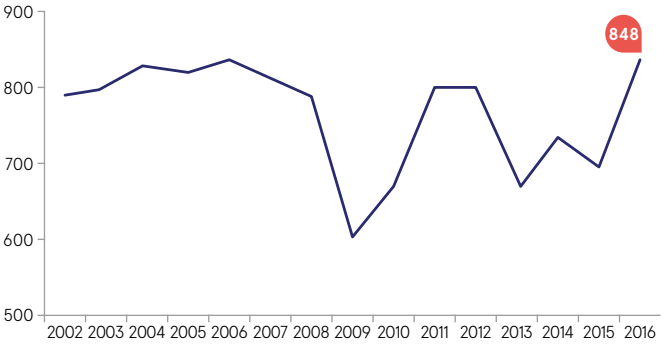
Source : Clameur, Pôle Études LF GREIM, mars 2017

Les ventes de logements anciens atteignent un niveau record

Le marché des logements anciens confirme la dynamique observée depuis fin 2015 et dépasse ses records historiques. En effet, les transactions dépassent leur niveau très élevé de 2006, avec 848 000 transactions référencées en 2016. Cette forte augmentation s'explique principalement par les taux de crédit immobilier très bas (1,34 % sur 15 ans en décembre) et par la reprise économique, qui, bien que timide, a engendré des créations d'emplois, synonyme de mobilité géographique intra-nationale.

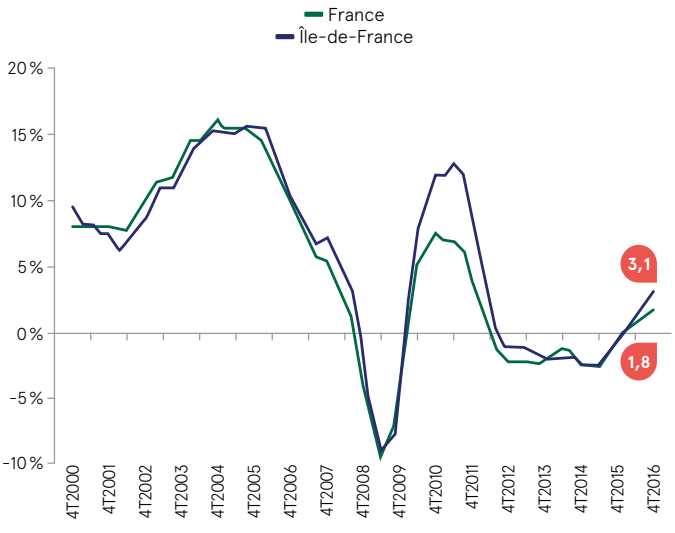
La hausse du prix de l'ancien se consolide, faisant suite à une baisse des prix continue entre 2012 et 2015. Ainsi, en 2016, les prix de l'ancien ont augmenté d'environ 1,8 % en France et de 3,1% en Île-de-France sur un an. Outre un pouvoir d'achat immobilier restauré par des taux bas persistants, de nombreux produits sont actuellement disponibles à la vente. Seul le segment des résidences secondaires souffre. Il pourrait progressivement se réanimer mais continuera à pâtir d'un taux d'imposition sur les plus-values élevé.

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



Source : CGEDD, Pôle Études LF GREIM, mars 2017

Taux de croissance annuel du prix des logements en France (CVS)



Source : INSEE, Pôle Études LF GREIM, mars 2017

Perspectives du marché

En 2017, les facteurs de soutien à l'immobilier neuf et ancien devraient se maintenir. En effet, la poursuite du Prêt à Taux Zéro et du dispositif Pinel ainsi que l'effet « valeur refuge », suggéré par la tangibilité du placement, devraient permettre à l'immobilier de rester un secteur actif. Les taux de crédit immobiliers devraient rester bas, en moyenne historique mais leur remontée est néanmoins amorcée et pourrait se poursuivre. Cette perspective a contribué au maintien d'une activité dynamique depuis le début de l'année. Les transactions ne devraient pourtant progresser que faiblement en 2017, par rapport aux importants volumes enregistrés en 2016 mais demeurer très nombreuses, générant de nouvelles hausses des prix, tant dans le neuf que dans l'ancien.

Notes

FICHE D'IDENTITÉ
MULTIHABITATION 5



Type de SCPI
SCPI « Scellier »
à capital fixe fermé

Siège social
128, boulevard Raspail
75006 Paris

Date de création
29 juillet 2009

N° d'immatriculation au RCS
513 888 750 RCS Paris

Date de dissolution statutaire
28 juillet 2025

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

Marc BERTRAND, Président

Eric ALLARD, Directeur général

Marc-Olivier PENIN, Directeur général

Franck MEYER

Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance

Patrick RIVIERE, Président

Xavier LEPINE

Pierre LASSERRE

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 la présente assemblée générale.

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.

3 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2016



Introduction

Multihabitation 5 a été créée le 29 juillet 2009 et a collecté jusqu'au 31 décembre 2010. Elle est en pleine exploitation depuis 2015. Elle est significativement la plus grosse SCPI de la gamme Multihabitation. Elle a acquis 705 lots répartis sur 35 adresses. 70 % des surfaces étant en Île-de-France.

Malgré une baisse importante du résultat (6,43 %), Multihabitation 5 maintient un rythme dynamique comme l'indique le taux d'occupation financier qui malgré une baisse reste à un niveau élevé (96,34 % contre 97,23 % en 2015). Le rendement net passe en conséquence de 2,49 % à 2,33 %. Ce fléchissement s'explique par une légère baisse des loyers de 1,49 % mais surtout par une hausse des charges immobilières non récupérables de 17,60 %. Cette hausse provient pour moitié de celle des taxes foncières (+24,07 %, elle correspond à la fin progressive des exonérations, ces taxes représentent 36,49 % des charges immobilières non récupérables) et de l'augmentation de la charge liée aux travaux d'entretien courant. Ceux-ci augmentent de 21 926,07 euros (+30,85 %). Il s'agit pour l'essentiel de travaux de changements d'équipements hors-services.

Le rythme de location reste très dynamique comme l'indique le taux d'occupation financier visé ci-dessus qui aurait dû être de 97,41 % s'il n'y avait pas eu les mesures d'accompagnement (franchise de 79 260 euros) du locataire des bureaux d'Aix-en-Provence. Il y a eu 168 relocations en 2016 (22,13 % de turn-over) contre 173 en 2015 ce qui reste raisonnable au regard des mouvements de locataires constatés sur les SCPI comparables qui peuvent enregistrer des taux de renouvellement autour de 30 %.

La valeur de réalisation augmente très légèrement. Elle reflète la hausse de la valeur d'expertise des actifs immobiliers qui provient essentiellement des immeubles d'Aix-en-Provence, de la Garenne-Colombes et de Vitry.

La SCPI enregistre une hausse des contentieux locatifs avec 38 dossiers traités dont 18 concernent des locataires partis.

La distribution s'établit à 38,04 euros par part contre à 37,56 en 2015. Soit un rendement net, hors fiscalité associé, de 2,54 %. Le report à nouveau après distribution se monte à 10,79 euros par part contre 13,95 euros avant distribution.

Caractéristiques principales au 31 décembre 2016

Capital	167 023 750,00 €
Nombre de parts	133 619
Capitalisation	200 428 500,00 €
Nombre d'associés	2 966
Valeur de réalisation	1 329,35 €
Prix de souscription	1 500,00 €
Prix acquéreur	864,82 €
Prix net vendeur (Prix d'exécution)	776,44 €
Valeur ISF pour 2017 *	776,44 €
Distribution de l'exercice 2016 **	38,04 €

* Correspond à la valeur pouvant être retenue par les associés assujettis à l'ISF.
** Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.

Tableau de chiffres significatifs (en euros)

	2016	2015
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	8 296 784,93	8 423 923,93
dont loyers	7 278 827,66	7 388 796,13
Total des charges	3 636 130,19	3 442 937,43
Résultat	4 660 654,74	4 980 986,50
Dividende	5 082 866,76	5 018 729,64
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	178 269 536,06	178 691 748,08
Immobilisations locatives	176 817 622,90	176 817 622,90

	Global 2016	Par part 2016
Autres informations		
Bénéfice	4 660 654,74	34,88*
Dividende	5 082 866,76	38,04*
Patrimoine		
Valeur de marché des immeubles	175 620 000,00	1 314,33
Valeur comptable	178 269 536,06	1 334,16
Valeur de réalisation	177 626 854,11	1 329,35
Valeur de reconstitution	210 288 996,57	1 573,80

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

Valeurs de la société au 31 décembre 2016

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

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

Valeur comptable

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	176 817 622,90
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	1 451 913,16
Valeur comptable	178 269 536,06
Valeur comptable ramenée à une part	1 334,16

Valeur de réalisation

	En euros
Valeur de marché des immeubles	175 620 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	2 006 854,11
Valeur de réalisation	177 626 854,11
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 329,35

Valeur de reconstitution

	En euros
Valeur de réalisation	177 626 854,11
Frais d'acquisition des immeubles	10 888 440,00
Commission de souscription	21 773 702,46
Valeur de reconstitution *	210 288 996,57
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 573,80

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

Marché des parts en 2016 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	215	0,16 %
Parts transférées par succession et/ou donation	479	0,36 %

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 2016 ressort à 884,16 euros par part.

Patrimoine immobilier

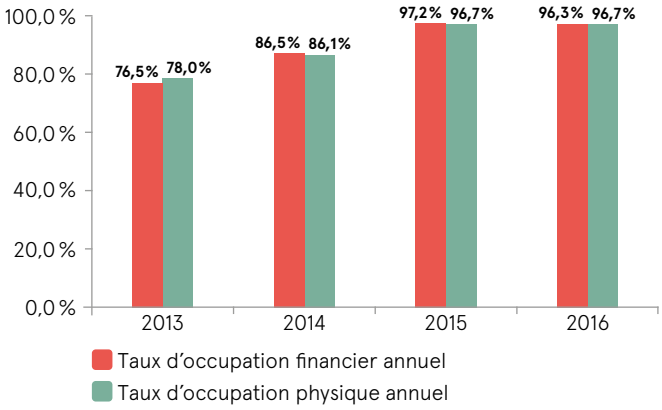
Évolution du patrimoine

Tous les investissements de la SCPI sont réalisés et livrés.

Gestion du patrimoine

Taux d'occupation et mouvements locatifs

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 annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

Situation locative en fin d'exercice

Il reste au 31 décembre 22 lots à louer dont 5 lots réservés et 5 sous congés.

Évolution des produits locatifs quittancés et des produits financiers

Au cours de l'exercice, 7 278 827,66 euros de loyers ont été facturés contre 7 383 171,13 euros en 2015, soit une baisse de 1,49 %.

Les loyers encaissés représentent 99,02 % des loyers facturés contre 99,78 % en 2015.

Les intérêts de placement ont baissé de 17 924,24 euros (-82,31 %) en raison de la baisse de la trésorerie par le paiement des derniers appels de fonds promoteurs et à la baisse des taux de placement.

Contentieux

Il y a 38 contentieux pour impayés dont 18 locataires partis.

La dotation à la provision pour créances douteuses s'élève à 138 441,41 euros contre 135 648,71 euros en 2015, la reprise s'élève à 31 315,96 contre 30 678,97 euros en 2015 et la provision s'établit au 31 décembre à 423 717,56 euros contre 316 622,11 euros en 2015.

La gestion de ces contentieux fait l'objet d'une attention toute particulière. La sélection des dossiers de candidature est très encadrée, mais elle n'empêche pas les impayés qui sont liés à des problèmes de solvabilité résultant, pour la plupart, d'évènements 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.

2016	En euros
Travaux réalisés	157 325,51
Provisions pour travaux au 31 décembre	554 940,95

Nature des travaux réalisés en 2016

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature	Coût HT (euros)
91 - LONGJUMEAU	8, rue Siniargoux	Travaux plomberie et réparation porte parking	11 983,33
77 - SERRIS	37, cours du Tage (bât D)	Travaux de remise en état d'appartements et diagnostics	11 094,02
78 - BOIS D'ARCY	25, rue Romy Schneider	Travaux de ravalement	9 094,80
78 - LE PORT-MARLY	32, rue du Val André	Travaux de remise en état de deux appartements	6 334,02
34 - MONTPELLIER	191, rue Jacques Fouroux	Travaux de peinture	4 271,26

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature	Coût HT (euros)
91 - LONGJUMEAU	8, rue Siniargoux	Réparation gouttières et entretien ascenseur	16 058,56
93 - NOISY-LE-SEC	1, allée des Artistes	Travaux plomberie et travaux de peinture	9 681,28
06 - NICE	38, impasse de la Gaité	Réparations chauffage et portes accès parties communes	7 958,69
95 - MONTMORENCY	1, rue de la Paix (bât 200)	Réparation plomberie et remplacements vitrages et stores	6 961,73
78 - BOIS D'ARCY	25, rue Romy Schneider	Diverses réparations plomberie et entretien toiture	5 357,41

Expertises et répartition du patrimoine

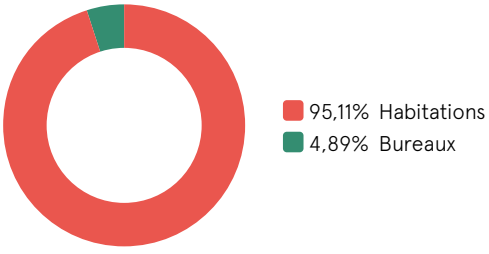
La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2016, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, ressort à 175 620 000,00 euros contre 175 130 000,00 euros en 2015, soit une hausse de 0,28 %).

Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016

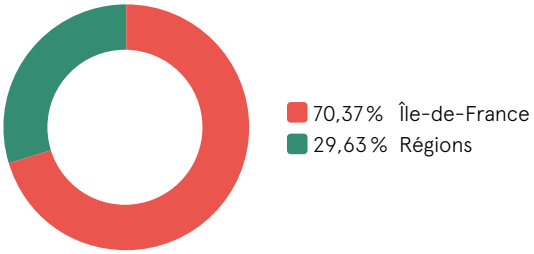
Au 31 décembre 2016, Multihabitation 5 détient une superficie de 42 878 m². (Lorsque les biens sont en indivision, la surface est prise en proportion de la quote-part indivise).

	Habitations	Bureaux	Commerces	Total en m²	Total en %
Île-de-France	30 175			30 175	70,37 %
Régions	10 607	2 097		12 704	29,63 %
TOTAL (m²)	**40 782**	**2 097**		**42 878**	
TOTAL % (hors parking)	**95,11 %**	**4,89 %**			**100 %**

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016



Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016



Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2016

	Habitations	Bureaux	Commerces	Total en €	Total en %
Île-de-France	137 540 000,00			137 540 000,00	78,32 %
Régions	34 480 000,00	3 600 000,00		38 080 000,00	21,68 %
Total €	**172 020 000,00**	**3 600 000,00**		**175 620 000,00**	
Total 2015	171 610 000,00	3 520 000,00		175 130 000,00	
Total %	**97,95 %**	**2,05 %**			**100,00 %**

Changements substantiels intervenus au cours de l'exercice

Conformément à la règlementation, il est rappelé qu'est intervenu au cours de l'exercice le changement substantiel suivant :

Prorogation de la durée de vie de la société :

Suite à la décision des associés en date du 7 juillet 2016, il a été décidé de proroger la durée de vie de la société de trois années pour la fixer à seize ans, soit jusqu'au 28 juillet 2025.

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 le fonds.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 150 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 6 629 768,67 euros, pour 75 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 : Alatrea Cogedim Entreprise

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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]
2012	167 023 750,00		133 619	2 957		1 500,00
2013	167 023 750,00		133 619	2 956		ND
2014	167 023 750,00		133 619	2 960		ND
2015	167 023 750,00		133 619	2 960		942,30
2016	167 023 750,00		133 619	2 966		864,82

[1] Diminué des retraits.
[2] Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

Évolution du prix de part

	2012	2013	2014	2015	2016
Prix d'entrée [1] au 1er janvier (euros)	1 500,00	1 500,00	ND	ND	942,30
Dividende versé au titre de l'année [2] (euros)	8,40	15,00	30,00	37,56	38,04
dont distribution de report à nouveau en %		*2,60 %*	*8,90 %*	*0,75 %*	*8,31 %*
dont distribution de réserves de plus-values en %					
Taux de distribution sur valeur de marché [3]	0,56 %	1,00 %	2,00 %	2,50 %	2,54 %
Report à nouveau cumulé par part [4] (euros)	17,29	16,90	14,23	13,95	10,79

[1] Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.
[2] Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
[3] Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :
(i) 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),
(ii) par le prix acquéreur historique de 1 500 euros.
[4] 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 1er 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)
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
2016	215	0,16 %	1,5 mois	-	565,19

Évolution par part en jouissance des résultats financiers au cours des 5 derniers exercices (en euros ttc et en % des revenus)

	2012		2013		2014		2015		2016	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	5,60	26,69	18,86	80,11	42,50	99,10	55,30	99,64	54,47	99,93
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	15,37	73,28	3,49	14,81	0,37	0,85	0,16	0,29	0,03	0,05
Produits divers	0,01	0,03	1,20	5,08	0,02	0,05	0,04	0,07	0,01	0,01
TOTAL DES REVENUS	**20,98**	**100,00**	**23,55**	**100,00**	**42,89**	**100,00**	**55,50**	**100,00**	**54,51**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	2,50	11,90	2,77	11,77	5,10	11,89	6,61	11,92	6,51	11,95
Autres frais de gestion *	0,74	3,51	0,71	3,02	0,73	1,71	0,76	1,37	0,79	1,45
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,03	0,14	0,07	0,29	0,16	0,38	0,50	0,89	0,69	1,27
Charges immobilières non récupérées	1,79	8,52	4,69	19,92	7,81	18,21	7,90	14,23	9,20	16,88
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	**5,06**	**24,06**	**8,24**	**34,99**	**13,81**	**32,20**	**15,77**	**28,41**	**17,19**	**31,54**
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	0,17	0,80	0,57	2,42	1,28	2,97	1,66	2,99	1,63	3,00
- dotation nette aux autres provisions **	0,72	3,43	0,12	0,49	0,46	1,08	0,79	1,42	0,80	1,47
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	**0,89**	**4,23**	**0,70**	**2,96**	**1,75**	**4,08**	**2,46**	**4,42**	**2,44**	**4,47**
TOTAL DES CHARGES	**5,94**	**28,29**	**8,94**	**37,95**	**15,56**	**36,28**	**18,22**	**32,83**	**19,63**	**36,01**
RÉSULTAT	15,04	71,71	14,61	62,05	27,33	63,72	37,28	67,17	34,88	63,99
Variation du report à nouveau	6,64	31,65	(0,39)	(1,66)	(2,67)	(6,21)	(0,28)	(0,51)	(3,16)	(5,80)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	8,40	40,04	15,00	63,71	30,00	69,95	37,56	67,68	38,04	69,78
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	5,06	24,12	9,08	38,57	24,07	56,12	37,56	67,68	38,04	69,78

* 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 (en euros)

	Total au 31/12/2015 *	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
Fonds collectés	200 428 500,00		200 428 500,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins values sur cessions			
Réévaluations			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(21 046 756,26)		(21 046 756,26)
Achats d'immeubles	(176 817 622,90)		(176 817 622,90)
Frais d'acquisition des immobilisations	(2 553 945,52)		(2 553 945,52)
Sommes restant à investir	**10 175,32**		**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 2016 :

Revenu Foncier	(euros)
Revenu brut	7 198 657
Autres charges déductibles	2 344 737
Revenu net	4 853 920
Soit par part pleine jouissance	36,33

Revenu Financier	(euros)
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 *	4 660 654,74
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	4 660 654,74

* Plus ou moins values comptables comprises.

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	4 660 654,74
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	4 660 654,74

* 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 de 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 31/12/2016								
Fournisseurs		267 933,82						267 933,82*
Fournisseurs d'immobilisations							295 789,84	295 789,84**
Total à payer		**267 933,82**					**295 789,84**	**563 723,66**
Échéances au 31/12/2015								
Fournisseurs		376 050,53						376 050,53*
Fournisseurs d'immobilisations							729 163,15	729 163,15**
Total à payer		**376 050,53**					**729 163,15**	**1 105 213,68**

* 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 achats de VEFA pour lesquelles les réglements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.

Notes

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 2016.

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 deux reprises au cours de l'exercice 2016 afin d'examiner les comptes de la période écoulée ainsi que le marché des parts 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

2016 a été la seconde année de pleine exploitation du patrimoine de la SCPI. Ainsi donc, au 31 décembre 2016, sur les 705 lots détenus par la SCPI, 683 lots étaient loués, 22 lots se trouvaient en attente de location, 5 lots étaient réservés et 5 lots étaient sous congés.

Les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement pour l'année 2016 à 96,3 % et à 96,7 %.

La valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées dont nous avons pris connaissance, s'établit à 175 620 000,00 euros hors droits.

Enfin, en ce qui concerne les contentieux locatifs, 38 dossiers pour impayés étaient ouverts au 31 décembre 2016, dont 18 concernant des locataires ayant quitté les lieux, représentant une créance totale de 387 377,74 euros frais inclus (incluant la créance détenue sur l'ancien locataire, la société Safetic pour 148 000 euros).

Votre conseil de surveillance reste très vigilant quant au suivi de ces dossiers et de l'évolution des contentieux en général.

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 167 023 750,00 euros divisé en 133 619 parts sociales réparties entre 2 966 associés.

Au cours de l'exercice 2016, 215 parts ont été échangées sur la base d'un prix unitaire moyen payé par l'acquéreur de 884,16 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 2016

Notre réunion du 8 mars 2017, à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2016.

Le résultat de l'exercice social de la SCPI au 31 décembre 2016 se solde par un bénéfice de 4 660 654,74 euros, soit 34,88 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2016 s'est élevée à 38,04 euros par part, dont 3,16 euros prélevés sur le report à nouveau, générant ainsi un taux de distribution de 2,54 %.

En ce qui concerne l'exercice 2017, les prévisions présentées par la société de gestion font ressortir un résultat par part de 36,14 euros. La distribution annuelle pourrait se maintenir à 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.

Projet de résolutions

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 8 mars 2017 est soumis à votre approbation. Après prise en compte de nos observations, nous vous invitons à approuver ces résolutions dans leur ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2016 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

7 TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

(Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes - Approbation des comptes sociaux - Quitus à la société de gestion)

L'assemblée générale, après avoir entendu la 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 2016 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 4 660 654,74 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

(Affectation du résultat de l'exercice)

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 4 660 654,74 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 1 863 949,86 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 6 524 604,60 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- À titre de distribution une somme de 5 082 866,76 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés)
- Au report à nouveau une somme de 1 441 737,84 euros.

Troisième résolution

(Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2016)

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 2016, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :
  178 269 536,06 euros, soit 1 334,16 euros par part,
- valeur de réalisation :
  177 626 854,11 euros, soit 1 329,35 euros par part,
- valeur de reconstitution :
  210 288 996,57 euros, soit 1 573,80 euros par part.

Quatrième résolution

(Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier)

L'assemblée générale après avoir entendu la 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

(Renouvellement du mandat de l'expert immobilier)

L'assemblée générale renouvelle le mandat de la société CRÉDIT FONCIER EXPERTISE, en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI, pour une durée de 5 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Sixième résolution

(Pouvoirs en vue des 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.

État du patrimoine au 31 décembre 2016 (euros)

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	**176 817 622,90**	**175 620 000,00**	**176 817 622,90**	**175 130 000,00**
Terrains et constructions	176 817 622,90	175 620 000,00	176 817 622,90	175 130 000,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours				
Autres immobilisations locatives				
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	**(554 940,95)**		**(401 178,68)**	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(554 940,95)		(401 178,68)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	**176 262 681,95**	**175 620 000,00**	**176 416 444,22**	**175 130 000,00**
TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
TOTAL II				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	**117 382,87**	**117 382,87**	**89 855,89**	**89 855,89**
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	117 382,87	117 382,87	89 855,89	89 855,89
Créances	**1 264 395,49**	**1 264 395,49**	**1 254 724,89**	**1 254 724,89**
Locataires et comptes rattachés	708 646,61	708 646,61	529 823,02	529 823,02
Provisions pour dépréciation des créances	(423 717,56)	(423 717,56)	(316 622,11)	(316 622,11)
Créances fiscales et sociales	9 007,49	9 007,49	5 781,09	5 781,09
Fournisseurs et comptes rattachés				
Autres créances	957 166,83	957 166,83	1 035 742,89	1 035 742,89
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**4 821 301,33**	**4 821 301,33**	**5 541 178,26**	**5 541 178,26**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	4 821 301,33	4 821 301,33	5 541 178,26	5 541 178,26
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	**(4 195 755,38)**	**(4 195 755,38)**	**(4 611 575,86)**	**(4 611 575,86)**
Dettes financières	(685 766,25)	(685 766,25)	(760 444,26)	(760 444,26)
Dettes d'exploitation	(411 296,34)	(411 296,34)	(388 948,96)	(388 948,96)
Dettes diverses	(3 085 400,67)	(3 085 400,67)	(3 462 182,64)	(3 462 182,64)
TOTAL III	**2 007 324,31**	**2 007 324,31**	**2 274 183,18**	**2 274 183,18**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	1 480,76	1 480,76	1 120,68	1 120,68
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(1 950,96)	(1 950,96)		
TOTAL IV	**(470,20)**	**(470,20)**	**1 120,68**	**1 120,68**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	**178 269 536,06**		**178 691 748,08**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		**177 626 854,11**		**177 405 303,86**

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

Variation des capitaux propres au 31 décembre 2016 (euros)[1]

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2015	Autres mouvements	Situation au 31/12/2016
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	**1 901 693,00**	**(37 743,14)**		**1 863 949,86**
Résultat de l'exercice	**(37 743,14)**	**37 743,14**	**(422 212,02)**	**(422 212,02)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal libératoire	4 980 986,50	(4 980 986,50)	4 660 654,74	4 660 654,74
Acomptes sur distribution	(5 018 729,64)	5 018 729,64	(5 082 866,76)	(5 082 866,76)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	**178 691 748,08**		**(422 212,02)**	**178 269 536,06**

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

Compte de résultat au 31 décembre 2016 (euros)

CHARGES	31/12/2016	31/12/2015
CHARGES IMMOBILIÈRES	2 303 655,32	2 099 077,32
Charges ayant leur contrepartie en produits	**917 189,44**	**936 221,93**
Charges d'entretien du patrimoine locatif	**92 722,95**	**66 886,03**
Grosses réparations et travaux exceptionnels	**64 602,56**	**40 907,17**
Charges immobilières non récupérables	**1 229 140,37**	**1 055 062,19**
Charges locatives non récupérables	886 368,24	701 209,70
Charges locatives sur locaux vacants	26 803,77	6 098,50
Autres charges immobilières non récupérables	315 968,36	347 753,99
CHARGES D'EXPLOITATION	1 332 471,32	1 343 782,14
Diverses charges d'exploitation	**975 695,08**	**985 050,97**
Rémunération de la Société de Gestion	870 313,64	883 811,16
Honoraires	54 345,20	59 375,04
Autres services extérieurs	42 036,24	32 864,77
Impôts, taxes et versements assimilés		
Autres charges	9 000,00	9 000,00
Dotations aux amortissements d'exploitation		**1 418,58**
Dotations aux provisions d'exploitation	**356 776,24**	**357 312,59**
Provisions pour créances douteuses	138 411,41	135 648,71
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	218 364,83	221 663,88
Provisions pour risques et charges		
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	3,55	77,97
TOTAL DES CHARGES	**3 636 130,19**	**3 442 937,43**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	**4 660 654,74**	**4 980 986,50**
TOTAL GÉNÉRAL	**8 296 784,93**	**8 423 923,93**

PRODUITS	31/12/2016	31/12/2015
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	8 196 017,10	8 325 018,06
Produits de l'activité immobilière	**8 196 017,10**	**8 325 018,06**
Loyers	7 278 827,66	7 388 796,13
Charges facturées	917 189,44	936 221,93
Produits des activités annexes		
Revenus des titres immobilisés		
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	95 918,52	72 128,37
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation	**95 918,52**	**71 586,14**
Provisions pour créances douteuses	31 315,96	30 678,97
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	64 602,56	40 907,17
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation		**542,23**
PRODUITS FINANCIERS	3 853,48	21 777,72
Produits financiers	**3 853,48**	**21 777,72**
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	995,83	4 999,78
Produits exceptionnels	**995,83**	**4 999,78**
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	**8 296 784,93**	**8 423 923,93**

ANNEXE

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 1er 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 1er octobre 2010, la gestion immobilière est confiée à Foncia IPM. 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.

* VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement

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 2016, la valeur d'expertise des immeubles s'élève à 175 620 000,00 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 2016, la provision de cette nature s'établit à 554 940,95 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 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	172 365 972,87	172 020 000,00	172 365 972,87	171 610 000,00
Bureaux	4 451 650,03	3 600 000,00	4 451 650,03	3 520 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	**176 817 622,90**	**175 620 000,00**	**176 817 622,90**	**175 130 000,00**

Variation des immobilisations

	Exercice 2016
Terrains et constructions	
Solde terrains et constructions au 31/12/2015	**176 817 622,90**
Solde terrains et constructions au 31/12/2016	**176 817 622,90**
Agencements, aménagements, installations	
Solde agencements, aménagements, installations au 31/12/2015	**4 809,12**
Solde agencements, aménagements, installations au 31/12/2016	**4 809,12**
Amortissements des agencements, aménagements, installations	
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2015	**(4 809,12)**
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2016	**(4 809,12)**
Solde net des Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2016	**0,00**
Immobilisations en cours	
Solde des dépôts versés au 31/12/2015	**89 855,89**
Fonds de roulement versés aux syndics	27 526,98
Fonds de roulements restitués par les syndics	
Soldes des dépôts versés au 31/12/2016	**117 382,87**

Relevé des amortissements

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2015	Compte à compte 2016 *	Dotation 2016	Montant des amortissements au 31/12/2016
Amortissements					
Agencements, aménagements installations	5 ans	4 809,12			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 31/12/2015	Augmentation des charge à étaler 2016	Compte à compte 2016	Dotation 2016	Montant net des charges à étaler au 31/12/2016
Charges à étaler					Néant

Relevé des provisions

	Montant des provisions au 31/12/2015	Dotation 2016	Provisions utilisée ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2016
Provisions				
Pour grosses réparations	401 178,68	218 364,83	64 602,56	554 940,95
Pour créances douteuses	316 622,11	138 411,41	31 315,96	423 717,56
TOTAL	**717 800,79**	**356 776,24**	**95 918,52**	**978 658,51**

Tableaux chiffrés (en euros)

Affectation du résultat de l'exercice précedent

Résultat 2015	4 980 986,50
Report à nouveau 2015	1 901 693,00
TOTAL DISTRIBUABLE	**6 882 679,50**
Distribution 2015	5 018 729,64
Reconstitution du report à nouveau *	
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**1 863 949,86**

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

Charges à payer et produits à recevoir

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	127 137,72
Locataires et comptes rattachés	3 621,65
Autres dettes d'exploitation	119 601,37
TOTAL	**250 360,74**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	27 404,79
Autres créances d'exploitation	956 399,83
Intérêts courus à recevoir	584,26
TOTAL	**984 388,88**

Détail des créances locataires

Locataires	155 109,21
Locataires : factures à établir	27 404,79
Locataires : créances douteuses	539 424,73
TOTAL	**721 938,73**

Rémunération des membres du conseil de surveillance

TOTAL	**9 000,00**

Charges exceptionnelles

Divers charges exceptionnelles	3,55
TOTAL	**3,55**

Produits exceptionnels

Remboursement sinistre	984,68
Divers produits exceptionnels	11,15
TOTAL	**995,83**

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

10 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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.214-150 du Code monétaire et financier.

Nature	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (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	3 770 157,70
33520 BRUGES 10, avenue 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	2 137 400,00
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	2 941 288,00
59100 ROUBAIX 169, rue E. Vaillant (bât E)	11/05/12	100,00 %	289,09	940 046,28		940 046,28	940 046,28
59100 ROUBAIX 169, rue E. 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-ST-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-ST-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
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

Nature	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
Habitations							
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 16A, 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 3B, rue Ampère	23/12/10	100,00 %	783,80	3 093 938,00		3 093 938,00	3 093 938,00
92130 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, boulevard 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 %	1 217,80	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			**40 781,90**	**172 365 972,87**		**172 365 972,87**	**172 365 972,87**
TOTAL GÉNÉRAL			**42 878,40**	**176 817 622,90**		**176 817 622,90**	**176 817 622,90**

11 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2016

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 2016, 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 15 mai 2017

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 2016

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 2016 s'élève à 870 313,64 euros TTC.

- 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 2016.

- 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 2016.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2017

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER

Notes

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.la-francaise.com

Mai 2017 - G50097