MULTIHABITATION 5

RAPPORT ANNUEL 2017



LA FRANÇAISE



MULTIHABITATION 5

SCPI « SCELLIER » À CAPITAL FIXE FERMÉ

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 18 JUIN 2018

1	Conjoncture	4
2	Organes de direction et de contrôle	7
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2017	8
4	Gouvernance et contrôle interne	14
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	16
6	Rapport du conseil de surveillance	20
7	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	21
8	Comptes au 31 décembre 2017	22
9	Annexe	25
10	Composition du patrimoine	28
11	Rapports du commissaire aux comptes	30

1

CONJONCTURE
FRANCE

CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

UN « MOMENT FRANÇAIS »

La croissance française a entamé tardivement, au quatrième trimestre 2016, un rebond qui lui a permis de se rapprocher de celle de la zone euro. Elle s'est établie à 2% pour l'ensemble de l'année 2017 et devrait se maintenir à un rythme comparable en 2018. Le contexte mondial favorable a contribué à cette évolution, mais elle a surtout été soutenue par la bonne orientation de l'investissement. La croissance a également été soutenue par les exportations et par la production manufacturière. La consommation des ménages a, certes, marqué le pas, mais continue à apporter une contribution significative grâce à l'évolution modérée des prix et une baisse du chômage. L'emploi salarié retrouve une croissance forte en France, plus marquée en Île-de-France permettant au taux de chômage de reculer et d'atteindre son plus bas niveau depuis 2009. Avec ce taux, la France se rapproche de la moyenne de la zone euro. L'inflation s'est stabilisée à 1% mais est en nette hausse par rapport à 2016 (0,2%) et 2015 (0%).

Tous les indicateurs laissent penser que la croissance française devrait rester robuste en 2018, comme l'illustre l'amélioration constante du climat des affaires depuis les élections présidentielles. À plus long terme, plusieurs réformes engagées par le gouvernement pourraient permettre de lever les contraintes structurelles qui pèsent aujourd'hui sur l'économie française.

IMMOBILIER D'HABITATION 2017 UNE ANNÉE RECORD

CONDITIONS DE FINANCEMENT

Des conditions de financement toujours favorables

Les conditions de crédit facilitent toujours la réalisation des projets immobiliers des ménages. Le recul des taux des OAT au cours du deuxième semestre et une concurrence toujours très vive entre les établissements de crédit expliquent la modeste hausse des taux constatée en 2017 : 18 points de base depuis décembre 2016, avec des taux pratiquement inchangés entre avril et décembre 2017. Par ailleurs, l'allongement de la durée des prêts continue à contribuer de manière significative à la solvabilisation des ménages. Fin 2017, la durée moyenne des prêts atteignait 219 mois.



Cependant, la hausse des prix de l'immobilier commence à peser sur une demande qui s'est progressivement affaiblie. Ainsi, en dépit d'un bon début d'année 2017, l'activité des marchés de crédit progresse à un rythme ralenti. En 2017, la production était en hausse de 4,2% mais marquait un recul de 0,8% pour le nombre de prêts bancaires accordés.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Des volumes record et des prix ancrés sur une trajectoire haussière

Avec des hausses annuelles respectives de 14% et 2%, les volumes de vente des logements anciens et neufs atteignent des niveaux record. 968 000 logements anciens ont été commercialisés au cours des 12 derniers mois, un niveau supérieur aux précédents pics de 801 000 et 829 000 enregistrés en 2011 et 2005. Dans le segment du neuf, avec 129 800 logements réservés, 2017 aura été marqué par une nouvelle croissance des ventes de logements neufs, après une année 2016 qui avait renoué avec les niveaux d'avant-crise. La croissance du marché laisse toutefois apparaître un déséquilibre avec une quasi-stagnation des ventes aux particuliers (+1,1%) et une hausse significative des ventes en bloc de logements sociaux aux organismes HLM (+30,5%).

L'offre neuve continue à progresser avec près de 500 000 logements autorisés au cours des 12 derniers mois et 416 000 logements mis en chantier. Cependant l'offre ne croît pas assez vite pour satisfaire la hausse de la demande. Le stock représente fin 2017 9,4 mois de commercialisation contre 11,4 mois début 2016.

Dans un contexte de raréfaction de l'offre disponible et de hausse de la demande, les prix ont poursuivi leur trajectoire haussière. La croissance des prix des logements a accéléré au cours de l'année pour atteindre 4%, fin 2017 en moyenne en France. L'Île-de-France continue à afficher une progression des prix supérieure à la moyenne nationale avec une hausse de 5,1% sur un an. En régions, la hausse des prix accélère également avec une hausse annuelle de 3,5% au 4e trimestre 2017. Au regard des cycles précédents, où les hausses de prix pouvaient atteindre des niveaux supérieurs à 10% sur un an, ces hausses demeurent limitées et permettent un maintien de la solvabilité de la demande à un niveau élevé.

Sur un an, la hausse des prix sur le segment du neuf est plus modérée avec une hausse contenue à 1,8%. Cette tendance globale à la stabilité montre le lien positif entre les volumes et les prix et masque de fortes disparités locales. Là où l'offre est importante, les prix augmentent peu.

MARCHÉ LOCATIF

Un marché contraint par un manque d'offres avec des évolutions de loyers marquées par des disparités territoriales fortes.

La pénurie d'offres, particulièrement sensible dans les zones tendues, a entraîné un ralentissement de l'activité du marché locatif privé. Ainsi, fin 2017, le taux de mobilité résidentielle qui mesure la proportion des locataires changeant de logement est redescendu sous sa moyenne long-terme à 28,3%. L'Île-de-France reste la région où la mobilité résidentielle est la plus faible, s'établissant à 21,9% fin 2017, passant sous la barre des 20% dans Paris Intra-Muros.

Alors qu'en 2017, les revenus des ménages connaissaient une hausse significative, les loyers du parc locatif privé demeuraient globalement stables, enregistrant une baisse moyenne de -0,1%. Cette légère baisse est la conséquence de l'accélération de l'accession à la propriété, qui a eu pour corollaire le basculement d'une partie des ménages aux revenus moyens vers la propriété, et l'accroissement de la proportion des ménages à bas et très bas revenus dans le parc locatif privé. L'évolution des loyers reste toutefois très différente selon la taille des logements et leurs localisations. Ainsi, dans plus de la moitié des villes de plus de 10 000 habitants, les loyers continuent de grimper, avec des hausses annuelles de plus de 2% enregistrées à Nice, Lyon, Montpellier, Nîmes et plus largement en Île-de-France où la situation est particulièrement tendue. Ces hausses résultent pour partie de l'offre neuve. Elles restent mesurées en raison des seuils de solvabilité qui constituent un frein à la progression des loyers malgré une demande croissante dans les zones économiquement attractives.

PERSPECTIVES DE MARCHÉ

Une stabilisation des volumes à des niveaux élevés

L'activité transactionnelle des marchés résidentiels devrait se stabiliser à un niveau élevé, nettement supérieur à la moyenne long terme. Les volumes de vente devraient toutefois marquer un léger retrait en 2018, après une année record 2017. Les conditions de financement qui devraient rester très favorables, sans pour autant progresser, ne devraient plus que partiellement compenser la hausse des prix, altérant d'autant la demande des ménages, particulièrement dans les zones les moins tendues. Dans les zones tendues, le recentrage des dispositifs fiscaux ne devrait pas permettre de produire un niveau d'offre suffisant pour infléchir la trajectoire haussière des prix.

Sur le marché locatif, l'annulation de l'encadrement des loyers à Lille puis à Paris devrait avoir peu d'impact sur l'évolution des loyers qui restent plafonnés, dans les zones tendues, en cas de relocation, à l'évolution de l'IRL.

MARCHÉ INSTITUTIONNEL

Le marché résidentiel poursuit sa lente réinstitutionnalisation, enregistrant une hausse de son volume d'investissement pour la troisième année consécutive à 2,5 milliards d'euros. La convergence des taux de rendement sur des actifs résidentiels avec les autres classes d'actifs immobiliers place à nouveau le logement dans les stratégies d'acquisition d'un nombre croissant d'investisseurs cherchant à diversifier leur portefeuille. Toutefois, la concurrence avec les acquéreurs privés sur l'ancien limite les opportunités d'investissement. Les investisseurs institutionnels devraient trouver des opportunités d'acquisition correspondant à leurs critères d'investissement au travers de VEFA qui répondent notamment à la volonté affichée par la majorité des institutionnels d'investir dans des actifs socialement responsables.



CRÉDITS IMMOBILIERS

	2016	2017	2018
Taux moyens	1,33%	1,51%	↗
Durée des prêts	214,1 mois	219 mois	↗

VOLUMES DE VENTES

	2016	2017	2018
Logements anciens	845 000	968 000	↘
Logements neufs	127 200	129 800	↘

CROISSANCE DES PRIX

	2016	2017	2018
Logements anciens	+1,5%	+4,0%	↘
Logements neufs	+2,5%	+1,8%	=

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 la présente assemblée générale.

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 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

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 clos au 31 décembre 2020.

3

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2017



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 la plus grosse SCPI de la gamme Multihabitation. Elle a acquis 705 lots répartis sur 39 adresses. 73% des biens sont situés en Île-de-France.

Le résultat de la SCPI est en augmentation de 75 473,72 euros (+1,62%) par rapport à 2016.

Le rendement net passe de 2,33% à 2,36%.

Les loyers ont augmenté de 50 458,46 euros (+0,69%). Le taux d'occupation se maintient à un niveau élevé (97,06% contre 96,34% en 2016). La perte locative liée à la vacance est de 222 219,17 euros.

Le taux d'encaissement est de 98,97% contre 99,02% en 2016.

Le turn-over est de 25,53% avec 172 départs et 180 relocations contre 22,13% avec 168 départs et 156 relocations en 2016.

L'indice moyen de référence des loyers (I.R.L.) a progressé de 0,80% contre 0,18% entre 2015 et 2016.

Les charges non récupérables ont augmenté de 12,14%. Tous les postes participent à cette augmentation dont les impôts et taxes qui augmentent de 109 342,37 euros (+22,04%) notamment en raison de la fin des exonérations sur 11 immeubles représentants 247 lots livrés en 2014.

En 2016, un nombre important de régularisations de charges créditrices pour les locataires, portant sur plusieurs exercices, avait été réalisé par le gestionnaire en charge de la gestion des actifs. Cela avait entraîné le remboursement au profit des locataires de 154 771 euros de charges trop payées. En 2017, l'impact a été moindre puisque le coût s'est élevé en 2017 à seulement 14 398,31 euros. Le nombre de régularisations était moins significatif et les provisions étaient plus en concordance avec les charges effectivement récupérables.

Les travaux ont augmenté entre 2016 et 2017 de 121 003,16 euros (+76,77%). Cette augmentation s'explique par le nombre plus important de lots reloués (+24) et par le vieillissement du patrimoine. Toutefois le montant des travaux reste très raisonnable au regard de l'importance du patrimoine (705 lots). La moyenne des interventions, diagnostics inclus, s'élève à 403,79 euros. Le chantier le plus élevé est de 11 016,08 euros. Il concerne la réfection d'un appartement. Il y a eu 14 interventions de plus de 3 000,00 euros TTC pour un montant total de 75 979,03 euros TTC soit une moyenne de 5 427,07 euros TTC. Ces travaux portent essentiellement sur des remises en état d'appartements, sur l'entretien des façades (bardages bois) des maisons de Bois-d'Arcy et sur le remplacement de caissons VMC.

Dotation et reprise de provisions comprises, le coût des travaux en 2017 s'est élevé à 278 614,39 euros contre 311 373,50 euros en 2016. Précision étant faite que la provision pour grosses réparations n'existe plus et que la provision pour gros entretiens qui la remplace n'est pas dotée sur cette SCPI qui a un patrimoine récent ne nécessitant pas, dans l'immédiat, la mise en œuvre d'un plan pluriannuel de travaux.

La valeur d'expertise des immeubles augmente très légèrement (+0,44%).

La SCPI enregistre une hausse des contentieux locatifs avec 49 dossiers traités dont 32 concernent des locataires partis.

La distribution 2017 a été maintenue à 38,04 euros par part. Ce qui représente un rendement net, hors fiscalité associé, de 2,54%. Le report à nouveau après distribution se monte à 12,35 euros par part.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2017

Capital	167 023 750,00 €
Nombre de parts	133 619
Capitalisation	200 428 500,00 €
Nombre d'associés	2 970
Valeur de réalisation	1 332,52 €

Prix de souscription	1 500,00 €
Prix acquéreur	938,11 €
Prix net vendeur (Prix d'exécution)	842,24 €
Distribution de l'exercice 2017 *	38,04 €

* Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2017	2016
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	8 334 627,99	8 296 784,93
dont loyers	7 329 286,12	7 278 827,66
Total des charges	3 598 499,53	3 636 130,19
Résultat	4 736 128,46	4 660 654,74
Disitribution	5 082 866,76	5 082 866,76
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	178 477 738,71	178 269 536,06
Immobilisations locatives	176 817 622,90	176 817 622,90

	Global 2017	Par part 2017
Autres informations		
Bénéfice	4 736 128,46	35,45*
Disitribution	5 082 866,76	38,04
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	176 390 000,00	1 320,10
Valeur comptable	178 477 738,71	1 335,72
Valeur de réalisation	178 050 115,81	1 332,52
Valeur de reconstitution	210 814 399,43	1 577,73

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

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2017

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

VALEUR COMPTABLE

Elle correspond à la valeur bilantielle à la clôture de l'exercice.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	176 817 622,90
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	1 660 115,81
Valeur comptable	178 477 738,71
Valeur comptable ramenée à une part	1 335,72

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 de marché des immeubles	176 390 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	1 660 115,81
Valeur de réalisation	178 050 115,81
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 332,52

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	178 050 115,81
Frais d'acquisition des immeubles	10 936 180,00
Commission de souscription	21 828 103,62
Valeur de reconstitution *	210 814 399,43
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 577,73

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2017 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	27	0,02 %
Parts transférées par succession et/ou donation	182	0,14 %

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 2017 ressort à 1 038,39 euros par part.

3 PATRIMOINE IMMOBILIER



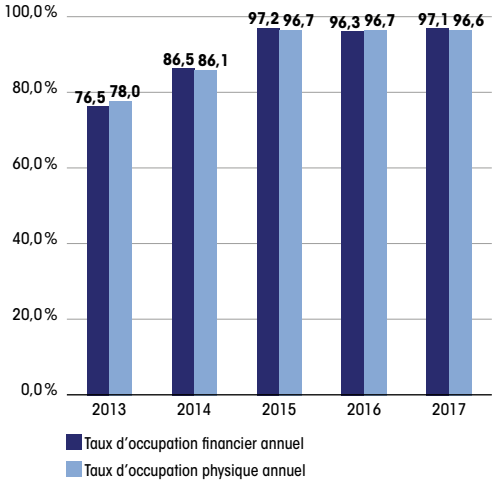
ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

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 total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année ainsi que des indemnités compensatrices de loyers qui pourraient être perçues si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- 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

Au 31 décembre 2017, sur les 705 lots détenus par la SCPI, il reste 24 lots à louer avec 5 lots réservés et 17 sous congés.

ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS ET DES PRODUITS FINANCIERS

Au cours de l'exercice, 7 329 386,12 euros de loyers ont été facturés contre 7 278 827,66 euros en 2016.

Les intérêts de placement sont quasi nuls (458,80 euros) en raison de la baisse de la trésorerie par le paiement des derniers appels de fonds promoteurs et des taux de placement quasi nuls.

CONTENTIEUX

Il y a 49 contentieux pour impayés dont 32 locataires partis.

La dotation à la provision pour créance douteuse s'élève à 128 780,09 euros contre 138 411,41 euros en 2016, la reprise s'élève à 53 545,81 contre 31 315,96 euros en 2016 et la provision s'établit au 31 décembre à 498 951,84 euros contre 423 717,56 euros en 2016.

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 (aménagements et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations).

	2017
Travaux réalisés	278 614,39

Nature des travaux réalisés en 2017

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût TTC (euros)
25, rue Romy Schneider	BOIS-D'ARCY	Ravalement de façades	26 425,85
26, rue des Bateliers	SAINT-OUEN	Réfection trois appartements	26 180,15
8, rue Siniargoux	LONGJUMEAU	Travaux ascenseurs	24 954,92
4, rue Michel Gérard	RENNES	Remplacements caisson VMC et entretien système sécurité	24 673,46
38, impasse de la Gaité	NICE	Remise en état d'appartements et divers entretiens courants	23 855,17

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2017, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, ressort à 176 390 000 euros contre 175 620 000 euros en 2016 (soit une hausse de 0,44 %).

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2017

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

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface au 31 décembre 2017



95,11 % Habitation
4,89 % Bureau

Répartition géographique du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2017



70,37 % Île-de-France
29,63 % Régions

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2017

	Habitation	Bureau	Total en €	Total en %
Île-de-France	138 420 000,00		138 420 000,00	**78,47 %**
Régions	34 340 000,00	3 630 000,00	37 970 000,00	**21,53 %**
TOTAL €	**172 760 000,00**	**3 630 000,00**	**176 390 000,00**	
TOTAL 2016	172 020 000,00	3 600 000,00	175 620 000,00	
TOTAL %	**97,94 %**	**2,06 %**		**100,00 %**

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Il est indiqué qu'aucun changement substantiel n'est intervenu au cours de l'exercice.



MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2018.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de 7 candidats au moins et 9 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après, conformément à l'article R 214-144 du Code monétaire et financier, les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature :

LAURENT ALTMAYER - 39 ANS

Détenant : 43 parts

Demeurant : 11, rue Bartholdi - 68400 Riedisheim

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur en informatique de gestion.

Membre sortant.

JEAN-PIERRE BARBELIN - 62 ANS

Détenant : 7 parts

Demeurant : 17, rue du Val d'Aoste - 52000 Chaumont

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur général d'un Office Public de l'Habitat.

Membre sortant.

SERGE BLANC - 67 ANS

Détenant : 20 parts

Demeurant : Résidence Marivel 2 - 96, avenue de Paris - 78000 Versailles

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre bancaire et administrateur de la Société Foncière d'Habitat et Humanisme.

Membre sortant.

OLIVIER BLICQ - 60 ANS

Détenant : 1 part

Demeurant : 26, rue Rabelais - 59000 Lille

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : investisseur privé.

JEAN-LUC BRONSART - 63 ANS

Détenant : 48 parts

Demeurant : 10, avenue de la Forêt - 44250 Saint-Brévin les Pins

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : investisseur immobilier et bailleur privé – associé fondateur de plusieurs SCPI gérées par différents groupes.

Secrétaire du conseil de surveillance sortant.

MICHEL CATTIN - 69 ANS

Détenant : 15 parts

Demeurant : Le Souillot - 1, rue du Chalet - 25270 Chapelle d'Huin

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : consultant en stratégie et accompagnement d'entreprises agricoles.

Président du conseil de surveillance sortant.

PAUL CHENEL - 76 ANS

Détenant : 5 parts

Demeurant : 76, boulevard Raymond Poincaré - 92380 Garches

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien dirigeant de société - président de Chambre honoraire auprès du Tribunal de Commerce de Nanterre.

RAYMOND DIFOLCO - 83 ANS

Détenant : 67 parts

Demeurant : Chemin Piejeaux - 83170 Tourves

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : propriétaire d'un EHPAD privé.

JOËL DUHAMEL - 70 ANS

Détenant : 15 parts

Demeurant : 27, Le Bourg - 50700 Colomby

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien cadre commercial au sein de la société Philips.

MARIE-JOSÉ DUTEURTRE - 64 ANS

Détenant : 19 parts

Demeurant : 3, rue Toustain - 76600 Le Havre

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : professeur de mathématiques à la retraite.

GUY GALLIC - 66 ANS

Détenant : 40 parts

Demeurant : 145, rue Anatole France - 92290 Châtenay-Malabry

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien ingénieur d'études et de recherche au sein du groupe Airbus.

Membre sortant.

BERTRAND DE GELOES - 70 ANS

Détenant : 5 parts

Demeurant : 4, allée Prad Bihan - 56000 Vannes

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Chef d'entreprise.

SYLVAIN GOYON - 49 ANS

Détenant : 50 parts

Demeurant : 10, avenue de Camœns - 75116 Paris

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : responsable stratégie actions Europe au sein de la société Natixis.

JACQUES DE JUVIGNY - 53 ANS

Détenant : 14 parts

Demeurant : 2, impasse des Bonnes Gens - 67000 Strasbourg

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur administratif et financier en entreprise.

PATRICK KONTZ - 63 ANS

Détenant : 43 parts

Demeurant : 248, Chemin de Millas - 40600 Biscarosse

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité de la gendarmerie.

GUY LACAZE – 66 ANS

Détenant : 59 parts

Demeurant : 33, rue Orfila - 75020 Paris

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur grands comptes au sein d'une société immobilière.

Membre sortant.

JEAN-PAUL LAUQUE - 51 ANS

Détenant : 54 parts

Demeurant : 1, avenue du Maine - 93220 Gagny

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : responsable de maintenance biomédicale à l'Hôpital Européen Georges Pompidou.

JACQUES-PHILIPPE MORILLON - 53 ANS

Détenant : 30 parts

Demeurant : 4, allée du Béarn – 91300 Massy

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur - investisseur immobilier privé.

GEORGES PUPIER - 72 ANS

Détenant : 5 parts

Demeurant : 33 C chemin de Marandon - 42000 Saint-Etienne

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien cadre bancaire.

FRANÇOIS RINCHEVAL – 52 ANS

Détenant : 44 parts

Demeurant : 2, rue Georges Fessard - 28000 Chartres

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Dirigeant d'un cabinet de gestion de patrimoine.

4

GOURVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE



La Française Real Estate Managers, société de gestion immobilière, est membre de l'AFG et de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

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 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.

PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, 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.

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

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. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte aux intérêts d'un client ou des clients des sociétés du Groupe La Française, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet www.la-francaise.com.

Un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de la Française Real Estate Managers précise les règles et modalités d'application des principes de bonnes conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations. Celui-ci intègre en complément des règles communes à l'ensemble des entités du Groupe La Française.

Contrôle
Procédure
Information
Prévention
Gestion
Rémunération
Suivi

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 ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital investi n'est pas garanti.

Risque de gestion discrétionnaire : il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

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.

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 en se trouvant restreintes. La liquidité du placement sera très limitée par ce que l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut à ce jour être transmis, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

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.

Risque lié à l'acquisition en l'état futur d'achèvement : Dans un contexte économique incertain et malgré une réelle sélection des promoteurs, il existe un risque lié à la livraison de l'actif, à son achèvement ou encore lié à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du dit promoteur.

Risque de perte de l'avantage fiscal : il s'agit d'un placement à long terme sauf à perdre la réduction d'impôt accordée par la loi. Pour bénéficier pleinement des avantages fiscaux liés au produit, vous devez conserver vos parts pendant la durée d'engagement de location souscrite par la SCPI, soit une période d'au moins 9 ans ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier logement acquis au moyen de la souscription.

Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information de votre société.

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 :

- 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.



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 157 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 7 582 054,37 euros.

Le gestionnaire s'est donc doté d'une politique et a mis en oeuvre 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 oeuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions exercées notamment au niveau de la gestion et 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.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites_reglementaires/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la Société de Gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre [1]
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
2016	167 023 750,00	-	133 619	2 966	-	864,82
2017	167 023 750,00	-	133 619	2 970	-	938,11

[1] Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix d'entrée au 1er janvier (euros) [1]	1 500,00	N.D.	N.D.	942,30	864,82
Distribution versé au titre de l'année (euros) [2]	15,00	30,00	37,56	38,04	38,04
dont distribution de report à nouveau (en %)	*2,60 %*	*8,90 %*	*0,75 %*	*8,31 %*	*6,81 %*
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) [3]	1,00 %	2,00 %	2,50 %	2,54 %	2,54 %
Report à nouveau cumulé par part (euros) [4]	16,90	14,23	13,95	10,79	12,35

[1] Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.
[2] Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
[3] Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :
(i) de la distribution brute 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 et affectation du stock de provision pour grosses réparations au 01/01/2017.

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 de parts (euros HT)
2012	-	-	-	-	251,40
2013	6	N.S.	1,5 mois	-	50,00
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
2017	27	0,02 %	1,5 mois	-	599,67

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

	2013		2014		2015		2016		2017	
	euros	%	euros	%	euros	%	euros	%	euros	%
REVENUS										
Recettes locatives brutes	18,86	80,11	42,50	99,10	55,30	99,64	54,47	99,93	54,85	99,97
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	3,49	14,81	0,37	0,85	0,16	0,29	0,03	0,05		0,01
Produits divers	1,20	5,08	0,02	0,05	0,04	0,07	0,01	0,01	0,01	0,02
TOTAL DES REVENUS	**23,55**	**100,00**	**42,89**	**100,00**	**55,50**	**100,00**	**54,51**	**100,00**	**54,87**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	2,77	11,77	5,10	11,89	6,61	11,92	6,51	11,95	6,54	11,93
Autres frais de gestion *	0,71	3,02	0,73	1,71	0,76	1,37	0,79	1,45	0,82	1,49
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,07	0,29	0,16	0,38	0,50	0,89	0,69	1,27	2,09	3,80
Charges immobilières non récupérées	4,69	19,92	7,81	18,21	7,90	14,23	9,20	16,88	9,41	17,15
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	**8,24**	**34,99**	**13,81**	**32,20**	**15,77**	**28,41**	**17,19**	**31,54**	**18,86**	**34,37**
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	0,57	2,42	1,28	2,97	1,66	2,99	1,63	3,00		
- dotation nette aux autres provisions **	0,12	0,49	0,46	1,08	0,79	1,42	0,80	1,47	0,56	1,03
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	**0,70**	**2,96**	**1,75**	**4,08**	**2,46**	**4,42**	**2,44**	**4,47**	**0,56**	**1,03**
TOTAL DES CHARGES	**8,94**	**37,95**	**15,56**	**36,28**	**18,22**	**32,83**	**19,63**	**36,01**	**19,42**	**35,40**
RÉSULTAT	**14,61**	**62,05**	**27,33**	**63,72**	**37,28**	**67,17**	**34,88**	**63,99**	**35,45**	**64,60**
Variation du report à nouveau	(0,39)	(1,66)	(2,67)	(6,21)	(0,28)	(0,51)	(3,16)	(5,80)	(2,59)	(4,72)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	15,00	63,71	30,00	69,95	37,56	67,68	38,04	69,78	38,04	69,33
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	9,08	38,57	24,07	56,12	37,56	67,68	38,04	69,78	38,04	69,33

* 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 31/12/2016 *	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
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	(176 817 622,90)		(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 relèvent du régime fiscal des sociétés semi-transparentes qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits dans la SCPI. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent ainsi selon la qualité de l'associé et le régime fiscal qui lui est applicable.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits notamment par le placement des capitaux en attente d'investissement, le versement d'éventuels dividendes par des OPCI ou équivalents dans lesquels ils seraient investis, ou de plus-values mobilières ou immobilières.

Depuis le 1er janvier 2018, les revenus financiers pour les personnes physiques font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 % soit, une taxation globale à 30 %, sauf option contraire du contribuable sous conditions. Toutefois, les revenus 2017 restent soumis au taux de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les produits de placement à revenu fixe.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2017 :

	En euros
Revenu foncier	
Revenu brut	7 245 060
Autres charges déductibles	2 308 308
Revenu net	4 936 752
Soit par part pleine jouissance	36,95

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

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC *	4 736 128,46
Réintégration	
Déduction (Plus values nettes à long terme)	4 736 128,46
Résultat fiscal	

* Plus ou moins values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	4 736 128,46
Réintégration	
Déduction	4 736 128,46
Résultat fiscal	

* Plus ou moins values comptables comprises.

À compter du 1er janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune est remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Les contribuables résidents français dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 euros, en ce compris les actifs immobiliers détenus au travers des SCPI, au 1er janvier 2018 sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus uniquement en France, directement ou indirectement, lorsque la valeur nette taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1 300 000 euros.

Valeur à retenir pour la déclaration liée à l'IFI (euros)	
Pour les résidents français	**Pour les non-résidents français (ou assimilés)**
1 290,83	1 290,83

Le cœfficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2018.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

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 31/12/2017, 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 à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2017								
Fournisseurs		278 209,78						278 209,78*
Fournisseurs d'immobilisations							205 678,84	205 678,84**
TOTAL À PAYER		**278 209,78**					**205 678,84**	**483 888,62**
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**

* 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 2017.

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 2017 afin d'examiner les comptes de la période écoulée, le marché des parts ainsi que 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

Entièrement constitué, le patrimoine de la SCPI Multihabitation 5 comprend un total de 705 lots intégralement livrés dont 704 consacrés à l'habitation et 1 à usage de bureaux.

Au 31 décembre 2017, sur les 705 lots détenus par la SCPI, 24 lots se trouvaient en attente de location, 5 lots étaient déjà réservés et 17 lots étaient sous congés.

Le taux d'occupation financier de l'exercice s'est établi à 97,06% et le taux d'occupation physique au 31/12/2017 à 95,90%.

La valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées dont nous avons pris connaissance, s'établit à 176 390 000,00 euros hors droits, soit une augmentation de 0,44% par rapport à l'exercice 2016.

Enfin, en ce qui concerne les contentieux locatifs, 49 dossiers pour impayés étaient ouverts au 31 décembre 2017, dont 32 concernant des locataires ayant quitté les lieux, représentant une créance totale de 503 017,78 euros frais inclus (incluant la créance détenue sur l'ancien locataire, la société Safetic pour 148 251,46 euros).

Au regard de ces éléments, votre Conseil de surveillance apporte une vigilance particulière 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 2 970 associés.

Au cours de l'exercice 2017, 27 parts ont été échangées sur la base d'un prix unitaire moyen payé par l'acquéreur de 1 038,39 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 2017

Notre réunion du 12 mars 2018, à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2017.

Le résultat de l'exercice social de la SCPI au 31 décembre 2017 se solde par un bénéfice de 4 736 128,46 euros, soit 35,45 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2017 s'est élevée à 38,04 euros par part, dont 2,59 euros prélevés sur le report à nouveau, générant ainsi un taux de distribution de 2,54%.

En ce qui concerne l'exercice 2018, les prévisions présentées par la société de gestion font ressortir un résultat par part de 34,33 euros. La distribution annuelle devrait se situer aux environs de 36,00 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 12 mars 2018 est soumis à votre approbation. Après prise en compte de nos observations, nous vous invitons à approuver ces résolutions dans leur ensemble.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Arrivant au terme de nos mandats, nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous avez témoignée au cours de ces années.

La plupart des membres sollicitent le renouvellement de leur mandat afin de continuer à défendre vos intérêts et de maintenir avec la Société de gestion le dialogue indispensable à des échanges critiques et constructifs. Au regard de leur engagement et de leur assiduité, nous vous remercions de bien vouloir leur renouveler votre confiance.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2017 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 et nous vous invitons à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance.

Pour le conseil de surveillance,
Monsieur Michel CATTIN
Président

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 2017 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 4 736 128,46 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 4 736 128,46 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 1 996 678,79 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 6 732 807,25 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 1 649 940,49 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2017

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2017, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :
  178 477 738,71 euros, soit 1 335,72 euros par part,
- valeur de réalisation :
  178 050 115,81 euros, soit 1 332,52 euros par part,
- valeur de reconstitution :
  210 814 399,43 euros, soit 1 577,73 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

Nomination de sept associés candidats au moins et de neuf associés candidats au plus en qualité de membre du Conseil de surveillance

L'assemblée générale, prenant acte que le mandat de l'ensemble des membres du conseil de surveillance suivants, arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée, à savoir :

- Monsieur Laurent ALTMAYER ;
- Monsieur Jean-Pierre BARBELIN ;
- Monsieur Serge BLANC ;
- Monsieur Jean-Luc BRONSART ;
- Monsieur Michel CATTIN ;
- Monsieur Paul CORNAILLE ;
- Monsieur Guy GALLIC ;
- Monsieur Guy LACAZE ;
- Madame Catherine PARY.

nomme en qualité de nouveaux membres du Conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2021 appelée à statuer sur les comptes de 2020 : *(Seront nommés les 7 associés candidats au moins ou les 9 associés candidats au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix)* :

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Laurent ALTMAYER		
Jean-Pierre BARBELIN		
Serge BLANC		
Olivier BLICQ		
Jean-Luc BRONSART		
Michel CATTIN		
Paul CHENEL		
Raymond DIFOLCO		
Joël DUHAMEL		
Marie-José DUTEURTRE		
Guy GALLIC		
Bertrand de GELOES		
Sylvain GOYON		
Jacques de JUVIGNY		
Patrick KONTZ		
Guy LACAZE		
Jean-Paul LAUQUE		
Jacques-Philippe MORILLON		
Georges PUPIER		
François RINCHEVAL		

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.

COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EUROS)

	31/12/2017		31/12/2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	**176 817 622,90**	**176 390 000,00**	**176 817 622,90**	**175 620 000,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	176 817 622,90	176 390 000,00	176 817 622,90	175 620 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers			**(554 940,95)**	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état			(554 940,95)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	**176 817 622,90**	**176 390 000,00**	**176 262 681,95**	**175 620 000,00**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	**127 516,01**	**127 516,01**	**117 382,87**	**117 382,87**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	127 516,01	127 516,01	117 382,87	117 382,87
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**1 488 852,89**	**1 488 852,89**	**1 251 103,37**	**1 251 103,37**
Locataires et comptes rattachés	762 890,07	762 890,07	708 646,61	708 646,61
Provisions pour dépréciation des créances	(498 951,84)	(498 951,84)	(423 717,56)	(423 717,56)
Autres créances	1 224 914,66	1 224 914,66	966 174,32	966 174,32
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**4 080 371,81**	**4 080 371,81**	**4 821 301,33**	**4 821 301,33**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	4 080 371,81	4 080 371,81	4 821 301,33	4 821 301,33
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**5 696 740,71**	**5 696 740,71**	**6 189 787,57**	**6 189 787,57**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(4 037 745,66)**	**(4 037 745,66)**	**(4 182 463,26)**	**(4 182 463,26)**
Dettes financières	(667 330,41)	(667 330,41)	(685 766,25)	(685 766,25)
Dettes d'exploitation	(394 562,13)	(394 562,13)	(411 296,34)	(411 296,34)
Dettes diverses	(2 975 853,12)	(2 975 853,12)	(3 085 400,67)	(3 085 400,67)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(4 037 745,66)**	**(4 037 745,66)**	**(4 182 463,26)**	**(4 182 463,26)**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	1 120,76	1 120,76	1 480,76	1 480,76
Produits constatés d'avance			(1 950,96)	(1 950,96)
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)	**1 120,76**	**1 120,76**	**(470,20)**	**(470,20)**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**178 477 738,71**		**178 269 536,06**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**178 050 115,81**		**177 626 854,11**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EUROS) [1]

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2016	Autres mouvements	Situation au 31/12/2017
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 ou de fusion	**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				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
Réserves				
Report à nouveau	**1 863 949,86**	**(422 212,02)**	**554 940,95**	**1 996 678,79**
Résultat de l'exercice	**(422 212,02)**	**422 212,02**	**(346 738,30)**	**(346 738,30)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	4 660 654,74	(4 660 654,74)	4 736 128,46	4 736 128,46
Acomptes sur distribution	(5 082 866,76)	5 082 866,76	(5 082 866,76)	(5 082 866,76)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	**178 269 536,06**		**208 202,65**	**178 477 738,71**

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EUROS)

	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	7 329 286,12	7 278 827,66
Charges facturées	949 929,94	917 189,44
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**8 279 216,06**	**8 196 017,10**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	949 929,94	917 189,44
Travaux de gros entretiens		64 602,56
Charges d'entretien du patrimoine locatif	278 614,39	92 722,95
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)		218 364,83
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 257 264,51	1 229 140,37
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**2 485 808,84**	**2 522 020,15**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**5 793 407,22**	**5 673 996,95**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		64 602,56
Transfert de charges d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	53 545,81	31 315,96
TOTAL I : Produits d'exploitation	**53 545,81**	**95 918,52**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	874 534,45	870 313,64
Charges d'exploitation de la société	54 326,88	54 345,20
Diverses charges d'exploitation	52 429,57	51 036,24
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	128 780,09	138 411,41
TOTAL II : Charges d'exploitation	**1 110 070,99**	**1 114 106,49**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(1 056 525,18)**	**(1 018 187,97)**
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	458,80	3 853,48
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	**458,80**	**3 853,48**
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières		
Résultat financier C = (I - II)	**458,80**	**3 853,48**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	1 407,32	995,83
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**1 407,32**	**995,83**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	2 619,70	3,55
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**2 619,70**	**3,55**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**(1 212,38)**	**992,28**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**4 736 128,46**	**4 660 654,74**

ANNEXE

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION



L'ANC a publié son règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Ce règlement est entré en vigueur pour les exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2017.

Les comptes annuels des SCPI comprennent :
- un état du patrimoine incluant une estimation des différents actifs,
- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe.

CHANGEMENT DE RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

Les principales nouvelles dispositions sont les suivantes :
- La disparition de la provision pour grosses réparations (PGR) et la nécessité de constituer une provision pour gros entretien (PGE), sur des bases différentes de celles relatives à la PGR,
- La précision de certains traitements comptables relatifs aux actifs immobiliers détenus directement ou indirectement,
- La présentation des états financiers est modifiée pour refléter l'ensemble des évolutions du plan comptable qui confirme que le résultat des SCPI est décomposé en résultat de l'activité immobilière, résultat d'exploitation hors activité immobilière, résultat financier et résultat exceptionnel.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition ou pour leur valeur d'apport. Les dépenses de climatisation sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Toutes les autres dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisées et amorties sur 5 ans.

Les coûts de remplacement ou de renouvellement d'un élément de l'actif immobilier viennent en augmentation du coût d'acquisition initial ou à son d'origine estimée, la sortie est comptabilisée dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital.

Les immeubles construits sur sol d'autrui font l'objet d'un amortissement calculé sur la durée du bail à construction ou la durée de la concession. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation 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'immobilisation. Les travaux engagés dans le but de favoriser la mise en location des immeubles avec en contrepartie un surloyer prévu au bail du locataire font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Autres immobilisations locatives » dans le compte « Installations générales, agencements, aménagements divers » Ces immobilisations sont amorties. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

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.

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

Selon les dispositions comptables 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 société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Crédit Foncier Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant renouvelé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2022. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995, et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

La méthode principale utilisée par l'expert est celle dite « par comparaison » qui permet d'analyser la valeur métrique d'un immeuble en la comparant à des références de marché d'actifs similaires. La société de gestion participe à la restitution des valeurs et vérifie les points de comparaison utilisés pour la détermination de la valeur finale.

Valeur vénale au 31 décembre 2017 des immeubles locatifs : 176 390 000 euros



PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

Les frais d'acquisition et de constitution ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont amortis et prélevés sur la prime d'émission. Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission ainsi que le prorata de TVA s'y rapportant.

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Le principe de la provision pour grosses réparations (PGR) est supprimé.

Compte tenu que les SCPI résidentielles achètent des actifs neufs et que ces SCPI ont vocation à être liquidées au terme statutaire correspondant peu ou prou au terme de la garantie décennale, il a été décidé de ne pas appliquer de provisions pour gros entretien.

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

Les loyers et charges échus depuis plus de deux mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Tout risque identifié sur la société fait l'objet d'une provision.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan correspondent aux engagements donnés et/ou reçus par les SCPI :
- Engagements sur les actes d'acquisitions ou de cessions,
- Covenants sur les emprunts conclus,
- Garanties données dans le cadre de financement : Hypothèque, Privilège de préteur de deniers,
- Cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	172 365 972,87	172 760 000,00	172 365 972,87	172 020 000,00
Bureaux	4 451 650,03	3 630 000,00	4 451 650,03	3 600 000,00
TOTAL	**176 817 622,90**	**176 390 000,00**	**176 817 622,90**	**175 620 000,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisation locatives au 31/12/2016	**176 817 622,90**
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2016	176 817 622,90
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2017	176 817 622,90
Immobilisation locatives au 31/12/2017	**176 817 622,90**

Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2016	**117 382,87**
Solde des immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2016	**117 382,87**
Fonds de roulement versés aux syndics	10 133,14
Fonds de roulements restitués par les syndics	
Solde des immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2017	**127 516,01**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2017	**127 516,01**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2016	Compte à compte 2017 *	Dotation 2017	Montant des amortissements au 31/12/2017
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 PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2016	Changement référentiel	Dotation 2017	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2017
Provisions					
Pour grosses réparations	554 940,95	(554 940,95)			
Pour créances douteuses	423 717,56		128 780,09	53 545,81	498 951,84
TOTAL	**978 658,51**	**(554 940,95)**	**128 780,09**	**53 545,81**	**498 951,84**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2016	4 660 654,74
Report à nouveau 2016	1 863 949,86
TOTAL DISTRIBUABLE	**6 524 604,60**
Distribution 2016	5 082 866,76
Reconstitution du report à nouveau *	554 940,95
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**1 996 678,79**

* Suite au changement de référentiel, le stock de provision pour grosses réparations a été affecté en report à nouveau au 01/01/2017.

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	100 212,35
Locataires et comptes rattachés	1 998,45
Autres dettes d'exploitation	107 293,38
TOTAL	**209 504,18**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	43 194,63
Autres créances d'exploitation	1 218 454,51
TOTAL	**1 261 649,14**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	99 446,49
Locataires : factures à établir	43 194,63
Locataires : créances douteuses	620 248,95
TOTAL	**762 890,07**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

TOTAL	**9 000,00**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Apurement des comptes locataires	2 619,27
Diverses charges exceptionnelles	0,43
TOTAL	**2 619,70**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Apurements des comptes locataires	1 217,55
Divers produits exceptionnels	189,77
TOTAL	**1 407,32**

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.

Adresse	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 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
BUREAUX							
490, avenue de Galilée 13100 AIX-EN-PROVENCE	15/04/2011	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							
38, impasse de la Gaité 06200 NICE	20/10/2011	100,00 %	1 399,05	6 030 212,00		6 030 212,00	6 030 212,00
12, cours de Québec 33200 BORDEAUX	03/01/2012	100,00 %	1 153,18	3 770 157,70		3 770 157,70	3 770 157,70
10, avenue Raymond Manaud 33520 BRUGES	18/06/2010	100,00 %	878,16	2 361 410,00		2 361 410,00	2 361 410,00
204, rue de la Madeleine (Bât. A) 34000 MONTPELLIER	14/05/2012	100,00 %	1 200,58	4 132 460,60		4 132 460,60	4 132 460,60
191, rue Jacques Fouroux 34070 MONTPELLIER	01/08/2011	100,00 %	652,43	2 137 400,00		2 137 400,00	2 137 400,00
2, boulevard des Volcans 34300 AGDE	31/12/2010	100,00 %	653,42	2 029 000,00		2 029 000,00	2 029 000,00
4, rue Michel Gérard 35000 RENNES	08/06/2012	100,00 %	1 060,90	3 533 093,78		3 533 093,78	3 533 093,78
6, rue Diane Fossey 44300 NANTES	16/12/2011	100,00 %	1 014,50	2 941 288,00		2 941 288,00	2 941 288,00
169, rue Edouard Vaillant (bât. E) 59100 ROUBAIX	11/05/2012	100,00 %	289,09	940 046,28		940 046,28	940 046,28
169, rue Édouard Vaillant (bât. I) 59100 ROUBAIX	11/05/2012	100,00 %	528,25	1 645 700,00		1 645 700,00	1 645 700,00
30 et 32, rue Colin 69100 VILLEURBANNE	30/06/2010	100,00 %	561,53	1 825 539,24		1 825 539,24	1 825 539,24
262, rue de la Luchette 74580 VIRY	15/06/2012	100,00 %	1 215,92	4 039 536,00		4 039 536,00	4 039 536,00
73, avenue Marie Curie (bât. A) 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES	06/04/2012	100,00 %	907,99	3 568 033,00		3 568 033,00	3 568 033,00
87/89, avenue Marie Curie 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES	28/10/2011	100,00 %	1 109,79	4 342 958,00		4 342 958,00	4 342 958,00
37, cours du Tage (bât. D) 77700 SERRIS	08/04/2011	100,00 %	1 560,40	6 016 568,00		6 016 568,00	6 016 568,00
12, Esplanade du Traité de Rome 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	29/02/2012	100,00 %	2 332,40	10 623 795,00		10 623 795,00	10 623 795,00
25, rue Romy Schneider 78390 BOIS-D'ARCY	25/06/2010	100,00 %	1 132,50	4 078 022,94		4 078 022,94	4 078 022,94
32, rue du Val André 78560 LE PORT-MARLY	03/05/2011	100,00 %	771,70	3 605 035,01		3 605 035,01	3 605 035,01
8, rue Siniargoux 91160 LONGJUMEAU	31/08/2011	100,00 %	1 339,50	5 129 081,74		5 129 081,74	5 129 081,74
1 ter, avenue Léon Blum 91200 ATHIS-MONS	27/10/2011	100,00 %	1 199,73	4 666 958,00		4 666 958,00	4 666 958,00
18, rue Léonard De Vinci (bât. N) 91300 MASSY	16/06/2011	100,00 %	612,40	2 576 952,00		2 576 952,00	2 576 952,00
11, rue Jean-Baptiste Charcot (bât. M) 91300 MASSY	16/06/2011	100,00 %	166,90	700 896,00		700 896,00	700 896,00
16A, rue Léonard de Vinci (bât. R) 91300 MASSY	17/11/2010	100,00 %	1 076,60	4 399 881,00		4 399 881,00	4 399 881,00
3B, rue Ampère 91300 MASSY	23/12/2010	100,00 %	783,80	3 093 938,00		3 093 938,00	3 093 938,00
152, promenade du Verger 92130 ISSY LES MOULINEAUX	16/12/2010	100,00 %	2 095,80	11 184 500,00		11 184 500,00	11 184 500,00
69/71, boulevard Henri Sellier 92150 SURESNES	29/06/2010	100,00 %	422,60	2 151 488,15		2 151 488,15	2 151 488,15

Adresse	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 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
HABITATIONS							
9 à 17, rue du Commandant Rivière 92150 SURESNES	12/03/2010	100,00 %	2 033,70	9 930 842,00		9 930 842,00	9 930 842,00
2, rue Louis Barthou 92160 ANTONY	11/03/2011	100,00 %	905,14	4 202 000,00		4 202 000,00	4 202 000,00
5, rue des Murgers 92250 LA GARENNE-COLOMBES	07/06/2012	100,00 %	656,00	3 882 974,00		3 882 974,00	3 882 974,00
10, rue des Champs Philippe 92250 LA GARENNE-COLOMBES	22/05/2012	100,00 %	1 631,20	9 505 540,00		9 505 540,00	9 505 540,00
12, rue des Frères Chausson 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	21/12/2009	100,00 %	1 026,30	4 946 648,00		4 946 648,00	4 946 648,00
1, allée des Artistes 93130 NOISY-LE-SEC	22/12/2011	100,00 %	831,60	3 477 452,00		3 477 452,00	3 477 452,00
260, rue des Bateliers 93400 SAINT-OUEN	30/03/2012	100,00 %	2 094,00	9 485 480,43		9 485 480,43	9 485 480,43
28/30, rue Gabriel Peri 94220 CHARENTON	17/12/2010	100,00 %	1 089,25	6 566 499,00		6 566 499,00	6 566 499,00
79, boulevard de Stalingrad 94320 THIAIS	23/07/2010	100,00 %	707,29	2 892 581,00		2 892 581,00	2 892 581,00
13, boulevard d'Erkrath 95000 CERGY	21/07/2011	100,00 %	1 217,80	4 627 467,00		4 627 467,00	4 627 467,00
1, rue de la Paix (bât. 200) 95160 MONTMORENCY	13/06/2012	100,00 %	1 549,80	7 964 176,00		7 964 176,00	7 964 176,00
4, rue Phileas Fogg (bât. A - Andoya) 95800 CERGY	20/12/2011	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

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2017

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI Multihabitation 5 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie *« Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels »* du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans le paragraphe « Changement de référentiel comptable » de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de référentiel comptable suite à l'entrée en vigueur au 1er janvier 2017 du règlement N° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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 de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous vous signalons que l'information prévue par l'arrêté du 20 mars 2017 relative aux délais de paiement clients n'est pas mentionnée dans le rapport de gestion.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2018

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 2017

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier,

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 :

1) 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 2017 s'élève à 874 534,45 euros TTC.

2) 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 2017.

3) 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 2017.

Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2018

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER

NOTES

NOTES



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers
128, boulevard Raspail 75006 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60
serviceclient@la-francaise.com
Une société du Groupe La Française - www.la-francaise.com

Mai 2018 - G50099