

Multihabitation 10

Le dispositif fiscal Pinel, au cœur de la SCPI Multihabitation 10, permet à ses associés de bénéficier d'un avantage fiscal en contrepartie d'un engagement de conservation des parts sur une période estimée à 17 ans, sans garantie en capital :

- **Les souscriptions seront reçues** entre le 15 septembre 2016 et le 31 décembre 2016, sauf en cas de clôture anticipée, en cas de souscription intégrale avant cette date. Dans le cas contraire, et en cas de poursuite du dispositif fiscal l'augmentation de capital pourra être prorogée au 14 septembre 2017.
- **Une réduction d'impôt sur le revenu à hauteur de 18 % appliqués à 100 %** du montant total de parts souscrites dans la limite de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.

Conditions d'application de l'avantage fiscal :

Composition du patrimoine immobilier

La SCPI se propose de constituer à Paris, en région parisienne et dans les grandes métropoles régionales, **un patrimoine immobilier constitué d'immeubles d'habitation neufs, ou en état futur d'achèvement, ou encore ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation leur permettant d'acquérir les performances techniques proches de celles d'un immeuble neuf, répondant au niveau de performance énergétique fixé par décret en fonction du type de logement.** Les secteurs géographiques ciblés, présentant un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, sont également définis par décret.

La SCPI Multihabitation 10 s'engage à louer les logements non meublés à titre de résidence principale dans les conditions de prix d'acquisition au m², de plafonds de loyers et de ressources des locataires applicables au dispositif Pinel.

L'engagement de location pris par la SCPI est de 9 ans et ce afin de bénéficier de la totalité des avantages fiscaux offerts par le dispositif Pinel.

Imputation de l'avantage fiscal

Pour une souscription en 2016, la **réduction d'impôt est étalée sur 9 ans** à compter de la déclaration des revenus 2016 et correspond à **18 % appliqués à 100 % de la souscription réalisée dans la limite de 300 000 €, soit au maximum 54 000 €** (6 000 € par an pendant 9 ans).

Engagement de détention des parts

Le bénéfice de la réduction d'impôt est soumis à l'obligation pour l'associé de conserver ses parts pendant une durée de **9 années à compter de la mise en location du dernier logement** composant le patrimoine de la SCPI et au maximum 17 ans, compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine. Le non-respect de cette obligation entraînera pour l'associé la réintégration de l'ensemble des réductions imputées. Et ce, dans la déclaration de l'année au cours de laquelle il aura cédé ses parts.

Ainsi la durée de conservation des parts par chaque associé est estimée à 14 ans à compter de la date de souscription à la SCPI. Cette durée tient compte des délais :

- d'investissement des fonds, qui doit intervenir, en application des textes, au plus tard dans les 18 mois de la clôture de chaque augmentation de capital ;
- d'achèvement des immeubles, puis de leur mise en location, qui doit intervenir dans les 12 mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure ;
- de l'engagement de location de 9 ans qui doit être pris par la société.

Cycle de vie de la SCPI

Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4
Collecte et investissement des capitaux	Livraison des immeubles et mise en location	Immeubles loués	Mise en liquidation de la SCPI
Revenus financiers potentiels issus du placement des fonds collectés dans des produits monétaires	Les revenus financiers baissent au fur et à mesure des appels de fonds. Parallèlement, la quote-part des revenus fonciers dans le résultat de la SCPI augmente	Revenus principalement fonciers	Comptes potentiels sur liquidation issus de la revente de l'ensemble du patrimoine immobilier

AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR :

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type "Pinel", vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement vous permet de bénéficier de la réduction d'impôt exposée au paragraphe 4 de l'introduction - Avantages fiscaux applicables aux souscripteurs de parts de SCPI "Pinel" de la note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale, étant précisé que la réduction d'impôt entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, limités par foyer fiscal à 10 000 euros du revenu imposable ;

- il s'agit d'un placement à long terme sauf à perdre la réduction d'impôt accordée par la loi. Pour bénéficier pleinement des avantages fiscaux liés au produit, vous devez conserver vos parts pendant la durée d'engagement de location souscrite par la SCPI, soit une période d'au moins 9 ans pour bénéficier de 18 % de réduction d'impôt ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier logement acquis au moyen de la souscription soit dans un délai estimé à 17 ans au total, durée statutaire de la SCPI ;

Ainsi, en l'absence de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société, soit 14 ans après la date de souscription. Le délai total d'immobilisation de l'investissement est d'environ 17 ans pour permettre la liquidation totale des actifs de la société compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine.

- la liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut à ce jour être transmis, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

Au-delà de l'avantage fiscal ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des éventuels dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ;

- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI (voir durée de la SCPI au paragraphe 3 de l'introduction Politique d'investissement et au chapitre V-I La Société de la note d'information). Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

- Ainsi la rentabilité de la SCPI ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule réduction d'impôt.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Multihabitation 10 est une SCPI pouvant procéder à des acquisitions payables à terme.

Compte tenu de la constitution du patrimoine, les premiers revenus seront des revenus financiers et seront distribués au titre du premier semestre 2019 (versement au second semestre 2019). La SCPI comporte un risque de perte en capital.

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