

SCPI
MULTIHABITATION

RAPPORT
ANNUEL
2019



LA FRANÇAISE



MULTIHABITATION

SCPI «ROBIEN» À CAPITAL FIXE FERMÉ

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 17 JUIN 2020

1	Conjoncture	4
2	Fiche d'identité	7
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2019	8
4	Contrôle interne et gouvernance	14
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	16
6	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	19
7	Rapport du conseil de surveillance	20
8	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	21
9	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	22
10	Comptes annuels	24
11	Annexe	27
12	Tableau de composition du patrimoine	33
13	Rapports du commissaire aux comptes	34

CONJONCTURE FRANCE

PRÉAMBULE

Cette note de conjoncture a été rédigée avant la crise sanitaire liée au Covid-19. Elle ne concerne donc que l'année 2019. Nous avons réalisé et publié un document annexé à ce rapport annuel qui met en avant notre analyse des différents marchés et les actions menées par La Française Real Estate Managers pour faire face à cette situation inédite.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL DE L'ANNÉE 2019

La robustesse de la demande intérieure soutient la croissance française, malgré un contexte mondial marqué par les incertitudes

L'économie française s'est montrée relativement résiliente en 2019 avec une croissance révisée à 1,3% après 1,7% en 2018. La consommation des ménages a accéléré en 2019, malgré un ralentissement en fin d'année dû aux mouvements sociaux de décembre. Soutenue par les baisses d'impôts et la hausse de l'emploi, la consommation des ménages a progressé de 1,2% en 2019 après 0,9% en 2018. L'investissement des entreprises a ralenti au 4^e trimestre mais a été très dynamique en 2019. Il profite des conditions de financement favorables et des réformes récentes qui ont entraîné une baisse structurelle des coûts du travail et une amélioration des profits. En 2019, l'emploi salarié aura enregistré une assez forte progression avec plus de 260 000 créations de poste, non loin du point haut de 330 000 atteint en 2017.

En 2019, l'inflation a ralenti à 1,1% en moyenne en France, sous l'effet du recul des prix de l'énergie et des services.

L'année 2019 aura été marquée par l'entrée du rendement d'obligations à 10 ans de certains Etats phares en territoire négatif : l'Allemagne et la France, mais aussi les Pays-Bas. Ces niveaux de taux s'expliquent par une orientation plus accommodante de la BCE qui a repris son Quantitative Easing (QE)¹ en novembre 2019 après l'avoir interrompu fin 2018. Les facteurs impactant à la baisse les taux financiers sont davantage présents aujourd'hui qu'il y a un an, à savoir une croissance et une inflation plus basse, des risques plus nombreux sur l'économie et aussi des liquidités plus abondantes.

RÉSIDENTIEL

Avec plus d'un million de transactions dans l'ancien, l'année 2019 a enregistré un niveau record de ventes, grâce à des taux d'intérêts des crédits immobiliers, qui ont eux aussi battu tous les records à la baisse.

CONDITIONS DE FINANCEMENT

Le nombre de transactions dans l'ancien poursuit sa progression. Il dépasse, depuis juin 2019, le million de transactions et a atteint 1 068 000 ventes au 4^e trimestre. Cette activité soutenue s'explique par un contexte financier favorable à l'acquisition au regard du niveau actuel des taux d'intérêt. En baisse de 30 points de base depuis le début de l'année, les taux des crédits immobiliers se sont stabilisés à très bas niveau. Ils s'établissaient, fin décembre à 1,12% en moyenne. Pour le 19^e mois consécutif, les taux de crédits sont inférieurs au rythme annuel de l'inflation. La baisse des taux d'intérêt a eu pour corollaire l'augmentation de la durée des prêts bancaires qui se stabilisent à un niveau jamais observé par le passé. Fin décembre, la durée des prêts s'élevait à 232 mois en moyenne.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Le seuil du million de transactions est à rapporter au nombre de logements produits et au taux de rotation actuel du parc immobilier (division du nombre annuel de transactions par le nombre de logements détenus par les personnes physiques). Ce ratio ressort à 3,3% en 2019, un résultat légèrement supérieur à celui constaté lors de la période 1999-2009. La stabilité relative de ce taux de rotation, comparée aux volumes de transactions en hausse sur cette même période, s'explique par l'augmentation du parc de logements dans l'intervalle.

LOGEMENTS ANCIENS

La hausse des prix des logements anciens s'est accélérée au 4^e trimestre 2019 avec une progression de 3,7% sur un an. Evolution notable cette année, en province la hausse des prix des logements anciens s'accroît. Alors que les prix évoluaient jusqu'alors à un rythme nettement moindre en province qu'en région parisienne, leurs hausses se sont établies à des niveaux proches l'an dernier à 3,6% et 3,9% respectivement.

¹ Quantitative Easing (QE) : désigne un instrument particulier de politique monétaire dont disposent les Banques centrales pour influencer le coût du crédit et agir ainsi sur l'inflation et la croissance et par lequel elles achètent massivement des actifs aux banques. Les banques commerciales sont ainsi incitées à prêter aux entreprises et aux particuliers.



LOGEMENTS NEUFS

A contre-courant de l'ancien, les performances du marché du logement neuf sont affectées par le manque d'offre. La chute de la délivrance des permis de construire en période préélectorale, la hausse des coûts de construction et la saturation des entreprises du bâtiment ont largement contribué à la baisse de la production d'offre neuve. Avec 450 000 logements autorisés et 410 000 logements commencés, l'année 2019 enregistre un nouveau recul du nombre de permis de construire délivrés et des mises en chantier. En termes de répartition géographique, le marché peine toujours à lancer des programmes dans les villes où les besoins de logement sont les plus importants. Il existe une dynamique divergente entre le logement individuel pur dans le diffus, en progression ; et le logement collectif en baisse. Le marché fonctionne à rebours de la volonté du gouvernement de lutter contre l'artificialisation des sols et d'encourager la densification et la reconstruction de la ville sur elle-même.

MARCHÉ INSTITUTIONNEL

L'environnement de taux souverains extrêmement bas et la convergence des taux immobiliers tertiaires et résidentiels, incitent les investisseurs à accroître leur exposition au marché résidentiel. Avec des taux de rendement prime compris entre 2,4% et 3,5% fin 2019, la prime de risque reste attractive et répond aux stratégies de diversification des portefeuilles institutionnels. Parallèlement, les fonds internationaux cherchant une exposition sur le résidentiel français sont en forte croissance et viennent renforcer la concurrence et donc la pression sur les taux. Cependant, le marché résidentiel français reste dominé par les propriétaires occupants, personnes privées, donc largement fragmenté et très peu institutionnalisé. Si la disponibilité de l'offre en bloc est un frein majeur à la liquidité du marché, une comparaison avec nos voisins renforce la conviction que le marché français revêt des opportunités qui s'exprimeront à mesure que le marché se structurera.

CRÉDITS IMMOBILIERS

	Décembre 2018	Décembre 2019
Taux moyens	1,43%	1,12%
Durée des prêts	226 mois	232 mois

VOLUMES DE VENTES CUMULÉS SUR 12 MOIS

	2018	2019
Logements anciens	965 000	1 068 000
Logements neufs*	167 100	161 600

* Réservations totales de logements : logements au détail + logements en bloc + résidences services

CROISSANCE DES PRIX

	2018	2019
Logements anciens	+3,2%	+3,7%
Logements neufs	+3,4%	+5,2%

TAUX DE RENDEMENT

	2018	2019
Logements Île-de-France	2,50% - 3,50%	2,40% - 3,50%
Logements Régions	3,50% - 4,50%	3,25% - 4,50%

FICHE D'IDENTITÉ MULTIHABITATION

TYPE DE SCPI
SCPI « Robien » à capital fixe
en liquidation

SIÈGE SOCIAL
128, boulevard Raspail
75006 Paris

DATE DE CRÉATION
4 février 2004

**N° D'IMMATRICULATION
AU RCS**
452 021 702 RCS Paris

**DATE DE DISSOLUTION
STATUTAIRE**
4 février 2019

CAPITAL SOCIAL
47 865 650 euros

VISA AMF
SCPI n° 04-08
en date du 13 février 2004

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
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
Franck MEYER
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance

Xavier LEPINE, Président
Pascale AUCLAIR
Patrick RIVIERE
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

Mazars
Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

Jean-Luc BRONSART, Président
Philippe-Georges DESCHAMPS, Secrétaire
Laurent ALTMAYER
Pierre BOUSSARD
Marie-José DUTEURTRE
Jacques-Philippe MORILLON
Patrick KONTZ
François RINCHEVAL
Crédit Mutuel Arkéa

Fin de mandat :

à l'issue de la liquidation.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Crédit Foncier Expertise
19, rue des Capucines
75001 Paris

Fin de mandat :

à l'issue de la liquidation.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

TITULAIRE :
Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris La Défense Cedex

SUPPLÉANT :
B.E.A.S
6, place de la Pyramide
92908 Paris La Défense Cedex

Fin des mandats :

à l'issue de la liquidation.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2019

Multihabitation a été créée le 4 février 2004 et a collecté jusqu'au 28 février 2005. Le dernier immeuble d'habitation a été acquis le 4 août 2006 et la dernière location date du 9 juillet 2009 sur l'immeuble de Saint Laurent du Var. L'obligation de louer neuf années a été respectée.

Depuis le 04 février 2019, la SCPI est en liquidation. 209 ventes ont été régularisées depuis le lancement de la cession des actifs en 2015 ; dont 43 ventes réalisées sur 2019. Afin d'optimiser les conditions de cessions, des mandats de vente ont été signés avec des agences immobilières locales.

Les accords collectifs ont été lancés fin juin 2019 ; une fois les délais de préemption des locataires écoulés, les ventes occupées aux investisseurs pourront débuter.

Les cessions réalisées ont permis d'effectuer une réduction de capital et de verser un acompte sur liquidation en 2019, soit deux versements de 100 et 102 euros par part (soit un total de 666 euros par part depuis 2017). Un acompte a été versé en janvier 2020 et un nouvel acompte sera versé en juillet 2020.

L'impôt sur les plus-values sera déduit, une fois par an, lors de l'acompte sur liquidation de juillet.

L'arrêt des locations implique une baisse significative des revenus locatifs qui entraîne celle du résultat (- 48,87%). Cela résulte essentiellement d'une diminution des loyers (- 22,61%), en partie compensée par une baisse des impôts et des taxes (- 11,35%).

Le taux d'encaissement est de 104,72% contre 101,93% en 2018.

Pour faciliter la revente des actifs, des travaux de rafraîchissement ou des menues réparations sont réalisés. Toutefois, le coût des travaux est en légère baisse par rapport à 2018 (- 2,63%).

La distribution a été portée à 6,60 euros par part avec un prélèvement sur le report à nouveau. Celui-ci est ainsi porté à 3,38 euros par part contre 4,49 euros en début d'exercice.

Réduction de capital

Janvier 2017 :	107,00 €
Octobre 2017 :	107,00 €
Janvier 2018 :	150,00 €
Juillet 2018 :	100,00 €
janvier 2019	100,00 €
Total	564,00 €

Acompte sur liquidation

Juillet 2019 :	102,00 €
TOTAL	102,00 €
TOTAL GLOBAL	666,00 €

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2019

Capital	47 865 650,00 €	Prix de souscription	1 500,00 €
Nombre de parts	69 775	Prix acquéreur	611,00 €
Capitalisation	65 309 400 €	Prix net vendeur (Prix d'exécution)	548,26 €
Nombre d'associés	2 041	Distribution de l'exercice 2019 *	6,60 €
Valeur de réalisation	775,20 €		

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

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2019	2018	Global 2019	Par part 2019
Compte de résultat au 31 décembre				
Produits de la SCPI	1 803 078,27	2 280 810,70		
dont loyers	1 505 235,01	1 944 992,71		
Total des charges	1 420 164,18	1 531 974,07		
Résultat	382 914,09	748 836,63		
Dividende	460 515,00	1 046 625,00		
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre				
Capital social	47 865 650,00	54 843 150,00		
Total des capitaux propres	56 616 527,82	63 445 503,13		
Immobilisations locatives	42 585 497,83	53 791 440,13		
Autres informations				
Bénéfice	382 914,09		382 914,09	5,49*
Distribution	460 515,00		460 515,00	6,60
Patrimoine				
Valeur vénale / expertise	42 648 000,00		42 648 000,00	611,22
Valeur comptable	56 616 527,82		56 616 527,82	811,42
Valeur de réalisation	54 089 920,76		54 089 920,76	775,20
Valeur de reconstitution	63 816 310,35		63 816 310,35	914,60

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

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2019

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.

	Avant diminution des acomptes sur liquidation des capitaux propres (en euros)	Après diminution des acomptes sur liquidation des capitaux propres (en euros)
Valeur immobilisée des acquisitions	42 585 497,83	42 585 497,83
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	14 031 029,99	6 913 979,99
Valeur comptable	56 616 527,82	49 499 477,82
Valeur comptable ramenée à une part	811,42	709,42

VALEUR DE RÉALISATION

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

	Avant diminution des acomptes sur liquidation des capitaux propres (en euros)	Après diminution des acomptes sur liquidation des capitaux propres (en euros)
Valeur de marché des immeubles	40 058 890,77	40 058 890,77
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	14 031 029,99	6 913 979,99
Valeur de réalisation	54 089 920,76	46 972 870,76
Valeur de réalisation ramenée à une part	775,20	673,20

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

	Avant diminution des acomptes sur liquidation des capitaux propres (en euros)	Après diminution des acomptes sur liquidation des capitaux propres (en euros)
Valeur de réalisation	54 089 920,76	46 972 870,76
Frais d'acquisition des immeubles	2 764 063,46	2 764 063,46
Commission de souscription	6 962 326,13	6 090 773,78
Valeur de reconstitution *	63 816 310,35	55 827 708,00
Valeur de reconstitution ramenée à une part	914,60	800,11

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2019 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	244	0,35 %
Parts transférées par succession et/ou donation	210	0,30 %
Parts cédées de gré à gré	-	-

Le marché des parts ne saurait être significatif dès lors que la cession des lots se poursuit et que la SCPI procède à des acomptes sur liquidation. Au cas particulier, les versements effectués depuis 2017 se sont traduits par le versement aux associés de 666 euros par part auquel s'ajoute celui du mois de janvier 2020 pour 90 euros supplémentaires, réduisant d'autant le niveau des prix pouvant être constatés sur le marché.

Le prix moyen constaté payé par l'acquéreur en 2019 ressort à 639,50 euros par part.



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

43 ventes ont été régularisées en 2019 contre 55 en 2018. Les cessions se poursuivent avec 11 promesses en attente de réitération et 10 offres.

Au global, les biens sont vendus avec une plus-value brute de 13,91 % (avant déduction des honoraires de cession et d'arbitrage) soit une plus-value nette (hors impôt sur les plus-values) de 6,88%.

Adresse	Surface	Prix d'acquisition hors droits	Prix Frais agence inclus	+ ou - Values brutes	+ ou - Values brutes	Net vendeur hors fiscalité	+ ou - values nettes	+ ou - values nettes
MONTMORENCY Le Jardin des Haras	67,34	217 168,81 €	200 000,00 €	(17 168,81 €)	-7,91%	191 175,00 €	(25 993,81 €)	-11,97%
LE PLESSIS TREVISE	80,25	253 205,20 €	280 000,00 €	26 794,80 €	10,58%	262 467,00 €	9 261,80 €	3,66%
MARSEILLE Les remparts	76,19	213 039,31 €	189 000,00 €	(24 039,31 €)	-11,28%	177 165,00 €	(35 874,31 €)	-16,84%
PERPIGNAN Le Clos de Nivalis	497,14	1 227 609,86 €	1 089 000,00 €	(138 609,86 €)	-11,29%	1 024 231,00 €	(203 378,86 €)	-16,57%
ST CYR L'ECOLE Villa Maintenon	563,13	1 930 075,67 €	2 122 000,00 €	191 924,33 €	9,94%	1 989 123,00 €	59 047,33 €	3,06%
BUSSY ST GEORGES	273,90	833 417,52 €	1 014 000,00 €	180 582,48 €	21,67%	954 573,00 €	121 155,48 €	14,54%
MONTMORENCY Carrières	363,30	1 073 980,06 €	1 117 000,00 €	43 019,94 €	4,01%	1 047 054,00 €	(26 926,06 €)	-2,51%
VILLENEUVE LOUBET	124,20	500 182,78 €	445 000,00 €	(55 182,78 €)	-11,03%	417 135,00 €	(83 047,78 €)	-16,60%
DIVONNE LES BAINS	104,70	389 178,33 €	440 000,00 €	50 821,67 €	13,06%	412 448,00 €	23 269,67 €	5,98%
CACHAN	177,47	545 061,59 €	928 000,00 €	382 938,41 €	70,26%	869 890,00 €	324 828,41 €	59,59%
SAINT CLOUD Seine et Jardins	219,50	1 169 046,04 €	1 520 000,00 €	350 953,96 €	30,02%	1 424 819,00 €	255 772,96 €	21,88%
NOGENT SUR MARNE rue de la Plaisance	192,00	839 832,48 €	965 000,00 €	125 167,52 €	14,90%	904 573,00 €	64 740,52 €	7,71%
LE PLESSIS ROBINSON Rives Castelmoré	89,92	407 375,13 €	500 000,00 €	92 624,87 €	22,74%	468 690,00 €	61 314,87 €	15,05%
JUVIGNAC Domaine Defont Despierre	173,94	493 779,90 €	431 000,00 €	(62 779,90 €)	-12,71%	404 011,00 €	(89 768,90 €)	-18,18%
PARIS 80/82 rue Curial	122,20	608 218,74 €	950 000,00 €	341 781,26 €	56,19%	890 512,00 €	282 293,26 €	46,41%
Total	3 125,18	10 701 171,42 €	12 190 000,00 €	1 488 828,58 €	13,91%	11 437 866,00 €	736 694,58 €	6,88%

On constate des écarts significatifs selon les localisations. La province ainsi que les actifs tertiaires enregistrent les plus grosses moins-values. Plus les actifs sont proches de Paris, plus les plus-values sont importantes (Saint Cloud, Paris 19^e). Ces situations reflètent les disparités économiques du territoire national. Plus on s'éloigne de Paris et des capitales régionales, plus on constate une dégradation de la solvabilité des ménages.

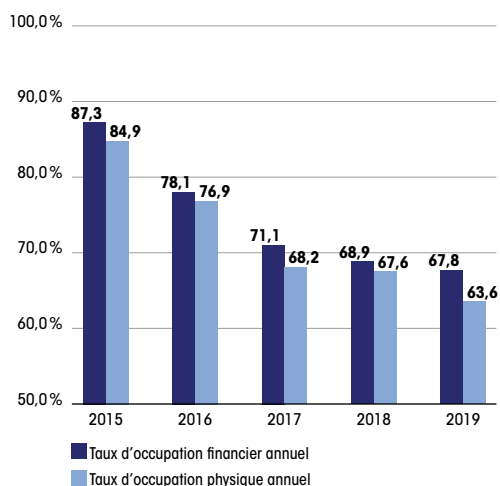
Fin 2019, il restait 71 lots vacants à céder (dont la majorité en région) ainsi que 107 lots loués sur les 387 lots acquis.

Les accords collectifs ont été mis en place pour les immeubles de plus de 10 lots. Par la suite, pour terminer la liquidation, il conviendra de céder les actifs occupés.

GESTION DU PATRIMOINE

TAUX D'OCCUPATION ET MOUVEMENTS LOCATIFS

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

**Rappel :**

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant des loyers appelés sur l'année par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période. Pour les immeubles acquis en cours d'année, la période qui précède la date de livraison n'est pas prise en compte dans le calcul du taux d'occupation.
- Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface totale occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2019, sur les 387 lots acquis par la SCPI, 209 lots ont été vendus, 71 lots sont vacants et bloqués. Il y avait également 2 lots sous congés.

ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS

Les loyers quittancés sont passés de 1 944 992,71 euros en 2018 à 1 505 235,01 euros en 2019. Les loyers encaissés représentent 104,72% des loyers facturés.

Cette baisse des loyers s'explique par l'arrêt des locations.

CONTENTIEUX

Il y a 52 dossiers traités en fin d'exercice dont 46 concernant des locataires partis. La dotation à la provision pour créances douteuses s'élève à 49 313,15 euros, la reprise s'élève à 61 991,49 euros et la provision s'établit au 31 décembre à 558 160,80 euros contre 570 839,14 euros en 2018.

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

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- Le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, entretiens courants, remises en état locatif).

Pour faciliter la revente des actifs, des travaux de rafraîchissement ou des menues réparations sont réalisés.

	2019
Travaux réalisés	174 349,25

Nature des travaux réalisés en 2019

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût TTC (euros)
59 à 63, rue de Plaisance	NOGENT-SUR-MARNE	Remise en état de cinq appartements et diverses interventions d'entretien courant	27 942,32
2 allée Nicolas Poussin	SAINT-CYR-L'ECOLE	Remise en état de deux appartements et diverses interventions d'entretien courant	19 503,92
2, rue James de Rothschild	BUSSY-SAINT-GEORGES	Remise en état d'un appartement, diagnostics et remplacement d'un ballon	17 251,19
54-64 avenue Dumotel	CACHAN	Remise en état de deux appartements et diverses interventions d'entretien courant	16 984,60
379, corniche des Santolines et des Iles	MANDELIEU-LA-NAPOULE	Remplacement de deux ballons, diagnostics et diverses interventions d'entretien courant	15 640,55

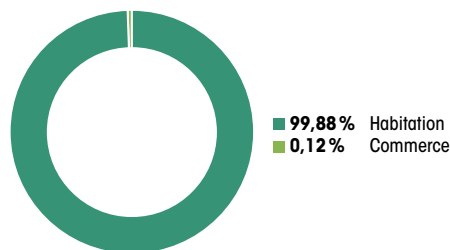
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2019, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, est de 42 648 000 euros hors droits contre 59 788 000 euros au 31 décembre 2018 (et 42 198 000 euros au 31/12/2018 à périmètre équivalent soit une hausse de 1,07%).

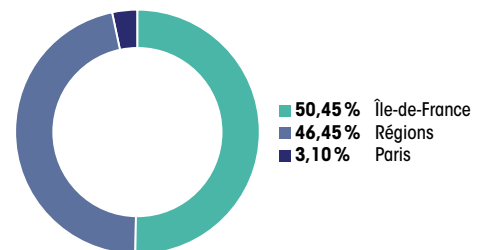
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2019

(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 2019



Répartition géographique du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2019



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2019

	Habitations	Commerces	Total en €	Total en %
Paris	3 040 000	238 000,00	3 278 000,00	7,69 %
Île-de-France	21 380 000		21 380 000,00	50,13 %
Régions	17 990 000		17 990 000,00	42,18 %
TOTAL €	42 410 000,00	238 000,00	42 648 000,00	
Total 2018	59 550 000,00	238 000,00	59 788 000,00	
TOTAL %	99,44 %	0,56 %		100,00 %

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé que sont intervenus au cours de l'exercice les changements substantiels suivants :

RÉDUCTION DU CAPITAL - POUVOIRS À LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 juillet 2018 et d'une décision de la gérance du 30 janvier 2019, le capital de la SCPI a été réduit d'un montant de 6 977 500 euros, pour le ramener de 54 843 150 euros à 47 865 650 euros, par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant de 100 euros par part. Le capital social effectif s'élève à 47 865 650 euros divisé en 69 775 parts d'une valeur nominale de 686 euros chacune.

DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ PAR EXPIRATION DU TERME STATUTAIRE - NOMINATION DU LIQUIDATEUR

Conformément aux termes d'une assemblée générale extraordinaire du 11 juillet 2018 et d'une décision de la Gérance du 4 février 2019, la société est en dissolution depuis le 4 février 2019.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Au moment où le rapport annuel de votre SCPI est rédigé, il est difficile de mesurer précisément les impacts financiers de cette crise.

Même si ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, à ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.



GOVERNANCE 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, 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.

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.

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

Risque de liquidité. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI en se trouvant restreintes. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondant, ou à défaut à la dotation du fonds de remboursement. Le porteur percevra alors un prix décoté par rapport au prix de souscription appelé valeur de retrait.

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 dudit promoteur.

Contrôle
Procédure
Information
Prévention
Gestion
Rémunération
Suivi

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. 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.

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

bonne 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.

RÉMUNÉRATION

La Politique de rémunération des sociétés de gestion du Groupe La Française vise à encadrer l'application des principes relatifs à la rémunération de l'ensemble des membres du personnel des sociétés de gestion agréées par l'Autorité des Marchés Financiers.

Le Groupe veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité.

La Politique de rémunération est revue et validée par le conseil de surveillance du

Groupe assisté par le Comité des rémunérations Groupe et par le Comité des rémunérations des Entités du Groupe.

La Politique est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, le règlement et les documents constitutifs des FIA ou OPCVM gérés par les Sociétés de Gestion ou incompatibles avec l'intérêt des clients des Sociétés de Gestion.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le

gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 170 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 9 029 225,19 euros (dont 8 205 001,98 euros de part fixe et 824 223,21 euros de part variable).

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de La Française*.

*<https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/corporate/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf>

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB - justificatif de domicile) ;
- vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet :

<http://www.lfgrou.pe/clients>
(Rubrique **MES INFORMATIONS - MODIFIER MES COORDONNÉES**).

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié, compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien <http://lfgrou.pe/digital> et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé

qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

: les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement LF REM pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale. Vos données sont partagées avec La Française AM Finance service qui intervient en tant que sous-traitant pour la prestation de tenue de registre.

Veillez noter que vous disposez dans la limite des obligations légales, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de

définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Pour prendre connaissance de vos droits : <https://www.la-francaise.com/fr/politique-de-confidentialite/>

Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française - Délégué à la Protection des données -128, boulevard Raspail - 75006 Paris, ou par mail à dpo@la-francaise.com.

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.

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⁾
2015	87 218 750,00	-	69 775	2 061	-	1 047,00
2016	87 218 750,00	-	69 775	2 056	-	1 090,97
2017	72 286 900,00	-	69 775	2 046	-	971,62
2018	54 843 150,00	-	69 775	2 047	-	ND
2019	47 865 650,00	-	69 775	2 041	-	611,00

⁽¹⁾ Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix d'entrée au 1 ^{er} janvier (euros) ⁽¹⁾	1 065,85	1 047,00	1 090,97	971,62	ND
Distribution versée au titre de l'année (euros) ⁽²⁾	30,00	26,04	15,00	15,00	6,60
<i>dont distribution de report à nouveau (en %)</i>					ND
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) ⁽³⁾	2,00 %	1,74 %	1,00 %	1,00 %	0,44 %
Report à nouveau cumulé par part (euros) ⁽⁴⁾	8,59	9,83	8,76	4,49	3,38

⁽¹⁾ Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

⁽²⁾ Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.

⁽³⁾ Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :

⁽⁴⁾ 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).

⁽⁵⁾ par le prix acquéreur historique de 1 500 euros.

⁽⁶⁾ 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 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions
2015	665	0,95 %	1,5 mois	-	893,61
2016	693	0,52 %	1,5 mois	-	343,74
2017	349	0,50 %	1,5 mois	-	615,94
2018	81	0,12 %	1,5 mois	-	266,67
2019	244	0,35 %	1,5 mois	-	569,58

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

	2015		2016		2017		2018		2019	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	57,43	99,34	49,40	99,02	38,95	99,60	27,88	99,91	21,57	99,35
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,16	0,28	0,06	0,13	0,01	0,03				
Produits divers	0,22	0,38	0,43	0,86	0,15	0,37	0,02	0,09	0,14	0,65
TOTAL DES REVENUS	57,81	100,00	49,89	100,00	39,11	100,00	27,90	100,00	21,71	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	6,82	11,79	5,86	11,74	4,61	11,80	3,35	11,99	0,49	2,27
Autres frais de gestion *	1,24	2,14	1,28	2,56	1,19	3,05	1,62	5,82	3,42	15,75
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,86	4,95	1,73	3,47	3,76	9,61	2,57	9,20	2,50	11,51
Charges immobilières non récupérées	11,38	19,68	12,03	24,11	13,15	33,62	9,76	34,98	9,84	45,33
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	22,29	38,56	20,89	41,88	22,71	58,08	17,29	61,98	16,25	74,86
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	0,03	0,06								
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	1,73	2,99	1,48	2,97					0,15	0,71
- dotation nette aux autres provisions **	0,69	1,19	0,23	0,45	2,71	6,92	(0,13)	(0,45)	(0,18)	(0,84)
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	2,45	4,24	1,71	3,42	2,71	6,92	(0,13)	(0,45)	(0,03)	(0,13)
TOTAL DES CHARGES	24,74	42,80	22,60	45,31	25,42	65,00	17,17	61,53	16,23	74,73
RÉSULTAT										
Variation du report à nouveau	3,07	5,31	1,25	2,51	(1,31)	(3,35)	(4,27)	(15,30)	(1,11)	(5,11)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	30,00	51,89	26,04	52,20	15,00	38,36	15,00	53,76	6,60	30,39
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	29,93	51,77	26,02	52,16	15,00	38,36	15,00	53,76	6,60	30,39

* 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 31/12/2018 *	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
Fonds collectés	72 286 900,00	(6 977 500,00)	65 309 400,00
Cessions d'immeubles	39 711 311,47	11 205 942,30	50 917 253,77
Plus et moins values sur cessions	2 465 053,44	226 125,60	2 691 179,04
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(10 206 645,13)		(10 206 645,13)
Achats d'immeubles	(92 709 715,66)		(92 709 715,66)
Frais d'acquisition des immobilisations	(1 413 012,36)		(1 413 012,36)
SOMMES RESTANT À REMBOURSER	10 133 891,76	4 454 567,90	14 588 459,66

* 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.

Depuis le 1^{er} 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'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2% soit, une taxation globale à 30%, sauf option contraire du contribuable sous conditions.

Il est rappelé, qu'au titre de vos revenus fonciers, l'administration fiscale prélève directement sur votre compte bancaire des acomptes de l'impôt dû.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2018 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

	En euros
Revenu foncier	
Revenu brut	1 537 802
Autres charges déductibles	834 433
Revenu net	703 369
Soit par part pleine jouissance	10,08
Dont revenu de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	2 338 322

	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 *	614 838,00
Réintégration	
Déduction (Plus values nettes à long terme)	1 207 342,00
Résultat fiscal	(592 504,00)

* Plus ou moins values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	614 838,00
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	614 838,00

* Plus ou moins values comptables comprises.

Depuis le 1^{er} 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, 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 par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1 ^{er} janvier 2019 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
386,62	386,62

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2020.

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 31/12/2019, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

Échéances au 31/12/2019	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
Fournisseurs		241 663,47						241 663,47
Fournisseurs d'immobilisations								
TOTAL À PAYER		241 663,47						241 663,47
Échéances au 31/12/2018								
Fournisseurs		324 721,66						324 721,66
Fournisseurs d'immobilisations								
TOTAL À PAYER		324 721,66						324 721,66

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

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

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes une modification du montant de la commission sur réalisation de parts sociales applicable et son extension au cas des parts en déshérence.

Depuis de nombreuses années, des sommes bloquées figurent sur les comptes de votre SCPI, pour différentes raisons : changement des coordonnées bancaires et/ou postales des associés et dividendes non réclamés – succession non réglée faute d'héritiers qui se sont manifestés.

La société de gestion s'applique depuis des années, à rechercher ces personnes, afin d'apurer les comptes de la SCPI. Ces recherches présentant un coût financier et humain pour la société de gestion, étant donné le nombre de dossiers désormais concernés, il vous est proposé d'étendre le forfait administratif appliqué par la société de gestion, lors des cessions de gré à gré au cas de la recherche des personnes destinataires des parts en déshérence.

Il est précisé, à toutes fins utiles, que ce forfait devra être supporté par les associés/héritiers concernés et retrouvés par la société de gestion, après accomplissement de ses diligences, et non par la SCPI elle-même et donc la communauté des associés.

Dans ce cadre, il vous est également proposé d'ajuster le prix de ce forfait administratif, qui n'a pas évolué depuis la constitution de la société, et qui ne correspond plus à la réalité des coûts générés par les diligences réalisées par la société de gestion. Par conséquent, le montant de ce forfait sera désormais de 150 euros, ce qui correspond au forfait moyen appliqué sur la place en matière de SCPI.

En conséquence, le premier paragraphe de l'alinéa 5 de l'article XVIII des statuts serait rédigé comme suit :

« 5. Commission sur réalisation de parts sociales - Frais administratifs

« [...] »

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- toute mutation de parts à titre gratuit,

- toute cession directe et

- toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

[...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

La Société de gestion



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019 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.

GESTION LOCATIVE, CESSIONS ET CONTENTIEUX

Pour rappel, les associés ont décidé lors de l'assemblée générale du 3 juillet 2014 de ne pas proroger la durée d'amortissement pour une période de 3 années et ont autorisé en conséquence la société de gestion à céder les actifs dès que possible compte tenu des engagements fiscaux. Une stratégie de liquidation progressive des actifs de la SCPI a ainsi été mise en place et implique mécaniquement une baisse progressive de la distribution. Par ailleurs, nous vous rappelons que lors de l'assemblée générale du 11 juillet 2018, les associés ont donné tous pouvoirs à la société de gestion afin de constater l'arrivée du terme et la mise en liquidation de la SCPI. La société est ainsi en liquidation depuis la décision de la Gérance du 4 février 2019.

Au 31 décembre 2019, sur les 387 lots principaux acquis, 209 ont été vendus. Sur les 178 lots restants, il y a 71 lots vacants en cours de commercialisation dont 21 lots en attente de signature. Votre conseil de surveillance reste attentif aux arbitrages lot par lot.

Le taux d'occupation physique au 31/12/2019 s'élève à 61,94%. Ce taux s'explique notamment par le fait que des appartements et maisons vacants sont bloqués à la commercialisation en vue de leur mise en vente.

Les contentieux sont principalement concentrés sur 52 dossiers dont 46 dossiers concernant des locataires partis. Votre conseil de surveillance reste vigilant quant au suivi des dossiers contentieux et plus particulièrement sur le solde des créances à recouvrer à l'échéance de la liquidation.

VALEUR DU PATRIMOINE

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2019, résultant des expertises réalisées, s'établit à 42 648 000 euros hors droits, soit une hausse de 1,07% à périmètre constant.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts a enregistré au cours de l'année, les cessions de 244 parts qui ont été échangées sur la base d'un prix moyen payé par l'acquéreur de 639,50 euros. Le marché secondaire demeure toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société compte tenu des réductions de capital déjà réalisées et de l'acompte sur liquidation correspondant à la réduction de la valeur nominale d'un montant total de 666 euros par part.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2019

Notre réunion du 10 mars 2020, à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2019.

Les produits locatifs s'établissent au 31 décembre 2019 à 1 725 365,34 euros en conséquence des cessions déjà réalisées. Les comptes de l'exercice se soldent par un bénéfice de 382 914,09 euros et correspondant à un résultat par part de 5,49 euros. La distribution 2019 a été fixée à 6,60 euros par part.

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La société de gestion vous propose de modifier dans les statuts le montant du forfait administratif applicable sur la réalisation de parts sociales de gré à gré qui n'a pas évolué depuis la constitution de la SCPI et de l'étendre au cas de la recherche des personnes destinataires des parts en déshérence.

Le montant de ce forfait sera désormais de 150 euros HT, ce qui correspond au forfait moyen appliqué sur la place en matière de SCPI.

Cette résolution n'appelant pas, de notre part, d'observations particulières, nous vous invitons à l'approuver.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 4 mars 2020 est soumis à votre approbation. Après prise en compte de nos observations, nous vous invitons à approuver ces résolutions dans leur ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2019 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 invitons les associés à voter par correspondance.

**Pour le conseil de surveillance,
Monsieur Jean-Luc BRONSART, Président**

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports du liquidateur, 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 du liquidateur, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport du liquidateur dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2019 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 382 914,09 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa mission de liquidateur 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 382 914,09 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 313 206,85 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 696 120,94 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- A titre de distribution une somme de 460 515,00 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés)
- Au report à nouveau une somme de 235 605,94 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2019

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 2019, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

valeur comptable : 56 616 527,82 euros, soit 811,42 euros par part,

valeur de réalisation : 54 089 920,76 euros, soit 775,20 euros par part,

valeur de reconstitution : 63 816 310,35 euros, soit 914,60 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 RESOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte

L'assemblée générale autorise la société de gestion à verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2019 à 99 226 euros, soit 1,43 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

SIXIÈME RESOLUTION

Fixation des honoraires de liquidation de La Française Real Estate Managers - Constatation des honoraires perçus en 2019

L'assemblée générale décide de fixer les honoraires de liquidation dus à la société La Française Real Estate Managers, à :

- pour la gestion des biens sociaux : de maintenir la rémunération inchangée, soit à 10% HT des recettes locatives annuelles HT avec toutefois un minimum de 15 000,00 euros HT annuels ;
- pour la gestion de la trésorerie : de maintenir la rémunération à 10% HT des produits financiers annuels ;
- pour la réalisation de l'actif social : 1,25% HT du montant annuel des ventes (hors coûts liés à la phase de commercialisation des biens).

et après avoir pris connaissance de la possibilité pour la société La Française Real Estate Managers d'intervenir dans le cadre d'une mission spécifique d'intermédiaire en transaction immobilière, décide de fixer les honoraires de commercialisation versés en rémunération de cette mission spécifique lorsqu'elle est confiée à La Française Real Estate Managers en lieu et place d'un autre intermédiaire en transaction immobilière, à un maximum de :

- 2,5% HT du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenant au profit des locataires ;
- 4,17% HT du prix de vente hors droits.

et constate que les honoraires versés à la société La Française Real Estate Managers se sont élevés à 880 718,62 euros en 2019.

SEPTIÈME RESOLUTION

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.

TEXTE DES RÉSOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Modification du montant de la commission sur réalisation de parts sociales applicable et extension au cas des parts en déshérence - Modification corrélative du § 1 de l'alinéa 5 de « l'Article XVIII : Rémunération de la Société de Gestion » des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de modifier le montant de la commission sur réalisation de parts sociales applicable et décide d'en étendre l'application au traitement des parts en déshérence et de modifier par conséquent, le § 1 de l'alinéa 5 de « l'Article XVIII : Rémunération de la Société de Gestion » des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE REDACTION

« 5. Commission sur réalisation de parts sociales
Pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, il est dû à la Société de Gestion un droit fixe de 50,00 euros hors taxes, pour frais de dossier, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social. »
[...]

NOUVELLE REDACTION

« 5. Frais administratifs

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

toute mutation de parts à titre gratuit,

toute cession directe et

toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI,

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

[...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EUROS)

	31/12/2019		31/12/2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	42 585 497,83	40 058 890,77	53 791 440,13	59 788 000,00
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	42 585 497,83	40 058 890,77	53 791 440,13	59 788 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers	(10 748,38)	(10 748,38)		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état				
Provisions pour risques et charges	(10 748,38)	(10 748,38)		
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	42 574 749,45	40 048 142,39	53 791 440,13	59 788 000,00
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)	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres actifs et passifs d'exploitation	38 605,12	38 605,12	47 282,08	47 282,08
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	38 605,12	38 605,12	47 282,08	47 282,08
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	7 451 786,82	7 451 786,82	919 472,05	919 472,05
Locataires et comptes rattachés	680 316,44	680 316,44	744 234,26	744 234,26
Provisions pour dépréciation des créances	(558 160,80)	(558 160,80)	(570 839,14)	(570 839,14)
Autres créances	7 329 631,18	7 329 631,18	746 076,93	746 076,93
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	9 257 793,58	9 257 793,58	12 080 479,47	12 080 479,47
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	9 257 793,58	9 257 793,58	12 080 479,47	12 080 479,47
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	16 748 185,52	16 748 185,52	13 047 233,60	13 047 233,60
Provisions pour risques et charges				
Dettes	(2 706 407,15)	(2 706 407,15)	(3 393 835,67)	(3 393 835,67)
Dettes financières	(125 102,30)	(125 102,30)	(165 006,30)	(165 006,30)
Dettes d'exploitation	(275 330,02)	(275 330,02)	(356 144,28)	(356 144,28)
Dettes diverses	(2 305 974,83)	(2 305 974,83)	(2 872 685,09)	(2 872 685,09)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	(2 706 407,15)	(2 706 407,15)	(3 393 835,67)	(3 393 835,67)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance			665,07	665,07
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)	0,00	0,00	665,07	665,07
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	56 616 527,82		63 445 503,13	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		54 089 920,76		69 442 063,00

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EUROS) ⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2018	Autres mouvements	Situation au 31/12/2019
Capital	54 843 150,00	0,00	(6 977 500,00)	47 865 650,00
Capital souscrit	54 843 150,00		(6 977 500,00)	47 865 650,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	5 824 092,51	0,00	0,00	5 824 092,51
Prime d'émission	17 443 750,00			17 443 750,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(11 619 657,49)			(11 619 657,49)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation	0,00		0,00	0,00
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	2 465 053,77		226 125,60	2 691 179,37
Réserves				
Report à nouveau	610 995,22	(297 788,37)		313 206,85
Résultat de l'exercice	(297 788,37)	297 788,37	(77 600,91)	(77 600,91)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	748 836,63	(748 836,63)	382 914,09	382 914,09
Acomptes sur distribution	(1 046 625,00)	1 046 625,00	(460 515,00)	(460 515,00)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	63 445 503,13		(6 828 975,31)	56 616 527,82

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



COMpte DE Résultat AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EUROS)

	31/12/2019	31/12/2018
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	1 505 235,01	1 944 992,71
Charges facturées	220 130,33	217 754,77
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	1 725 365,34	2 162 747,48
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	220 130,33	217 754,77
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	174 349,25	179 049,34
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	686 768,86	680 936,89
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	1 081 248,44	1 077 741,00
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	644 116,90	1 085 006,48
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	5 798,10	27 898,49
Reprises de provisions pour créances douteuses	61 991,49	88 473,54
TOTAL I : Produits d'exploitation	67 789,59	116 372,03
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	34 457,96	233 399,13
Charges d'exploitation de la société	185 739,33	34 835,96
Diverses charges d'exploitation	54 553,13	101 602,99
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation	10 748,38	
Dépréciations des créances douteuses	49 313,15	79 700,04
TOTAL II : Charges d'exploitation	334 811,95	449 538,12
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(267 022,36)	(333 166,09)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	0,00	0,00
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	0,00	0,00
Résultat financier C = (I - II)	0,00	0,00
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	9 923,34	1 691,19
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	9 923,34	1 691,19
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	4 103,79	4 694,95
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	4 103,79	4 694,95
Résultat exceptionnel D = (I - II)	5 819,55	(3 003,76)
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	382 914,09	748 836,63

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 1^{er} 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.

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 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 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 L.214-109 et R.214-157-1 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 jusqu'à la clôture de la liquidation de la SCPI. 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 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 de la « capitalisation des revenus locatifs » qui consiste à appliquer un taux de capitalisation à la valeur locative d'un immeuble après rapprochement de son loyer effectif. Cette méthodologie est complétée de la méthode dite « par comparaison » qui permet d'analyser la valeur métrique en la comparant à des références de marché. La société de gestion utilise la même méthodologie et confronte sa valorisation avec celle de l'expert.

Au 31 décembre 2019, la valeur d'expertise s'établit à 42 648 000 euros.

La valeur estimée dans l'état du patrimoine est retraitée du droit de partage et des frais de commercialisation. Ce retraitement d'un montant de 2 589 109,23 euros permet d'obtenir une valeur de patrimoine plus proche de la valeur en fin de liquidation. Pour cette même raison, cette valeur retraitée est utilisée pour le calcul de la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution.

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

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.

ACOMPTES SUR LIQUIDATION

Les acomptes sur liquidation versés par la SCPI ont été comptabilisés dans un compte spécifique créé à cet effet et inscrit dans les créances de l'état du patrimoine. Ce compte enregistre les montants cumulés des versements à effectuer aux Associés, sans diminution des capitaux propres, à valoir sur la somme à leur répartir à la clôture de la liquidation.

En 2019, le montant cumulé des acomptes versés au titre de la liquidation du patrimoine s'élève à 7 117 050,00 euros, soit 102 euros par part.

DROIT DE PARTAGE

Le droit de partage relatif aux propriétés vendues est constaté dans le poste des plus ou moins-values comptables sur cessions d'immeubles.

En contrepartie le poste Dettes diverses a été mouvementé. Le versement effectif du droit de partage, dont le taux s'établit à 2,50% depuis le 31 décembre 2015, n'interviendra qu'au terme des opérations de liquidation.

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

Les loyers et charges échus depuis plus de trois 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 prêteur de deniers ;
- cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie ;
- dettes promoteurs.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRES LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Au moment où le rapport annuel de votre SCPI est rédigé, il est difficile de mesurer précisément les impacts financiers de cette crise, nous pouvons cependant apporter les commentaires ci-après.

Les transactions locatives vont certainement être ralenties, à la fois dans le rythme des locations mais aussi celui des congés. Les travaux de remise en état vont également être retardés.

Votre SCPI continuera à être protégée par la mutualisation des risques intrinsèque aux SCPI.

Certains locataires pourraient rencontrer des difficultés suite au ralentissement économique observé. Les mesures massives de soutien annoncées par le gouvernement devraient permettre de soutenir l'économie en général.

Les loyers du premier trimestre ont été normalement encaissés. A compter du mois d'avril, certaines échéances pourraient subir des retards de paiements avec un éventuel accroissement de la provision pour créances douteuses.

Même si ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, à ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2019		Exercice 2018	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	41 571 863,08	40 058 890,77	52 777 805,38	59 550 000,00
Bureaux	1 013 634,75	238 000,00	1 013 634,75	238 000,00
TOTAL	42 585 497,83	40 296 890,77	53 791 440,13	59 788 000,00



VARIATION DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATIONS LOCATIVES au 31-12-2018	53 791 440,13
Solde Terrains et Constructions locatives au 31-12-2018	53 791 440,13
Cessions	(11 205 942,30)
SAINT-CYR-L'ECOLE - 2 allée Nicolas Poussin	(282 424,25)
SAINT-CLOUD - 75 quai Marcel Dassault	(353 189,97)
PERPIGNAN - 12 rue d' Empuries	(196 979,60)
MONTMORENCY - 42 bis rue des Carrières	(233 599,94)
MONTMORENCY - 42 bis rue des Carrières	(204 280,71)
SAINT-CYR-L'ECOLE - 2 allée Nicolas Poussin	(285 322,25)
DIVONNE LES BAINS - le Pont des Iles 126 rue de la Scie	(390 952,44)
SAINT-CYR-L'ECOLE - 2 allée Nicolas Poussin	(140 254,13)
BUSSY-SAINT-GEORGES - 2 rue James de Rothschild	(138 849,25)
MONTMORENCY - 42 bis rue des Carrières	(197 138,30)
CACHAN - 54-64 avenue Dumotel	(196 200,51)
MONTMORENCY - 42 bis rue des Carrières	(254 021,34)
BUSSY-SAINT-GEORGES - 2 rue James de Rothschild	(194 775,31)
PARIS - 80/82 rue Curial	(174 768,73)
PARIS - 80/82 rue Curial	(207 417,83)
PARIS - 80/82 rue Curial	(204 537,02)
PERPIGNAN - 12 rue d' Empuries	(211 721,59)
MARSEILLE - 87-89 Bd Louis Botinelly	(209 138,79)
SAINT-CLOUD - 75 quai Marcel Dassault	(440 219,31)
JUVIGNAC - 66 rue Castrum	(253 630,66)
LE PLESSIS TREVISE - 117-121 avenue Maurice Berteaux	(256 880,43)
PERPIGNAN - 12 rue d' Empuries	(195 473,30)
SAINT-CLOUD - 75 quai Marcel Dassault	(370 687,28)
NOGENT-SUR-MARNE - 59 à 63, rue de Plaisance	(622 914,98)
NOGENT-SUR-MARNE - 59 à 63, rue de Plaisance	(776 020,19)
CACHAN - 54-64 avenue Dumotel	(96 458,56)
SAINT-CYR-L'ECOLE - 2 allée Nicolas Poussin	(283 293,65)
BUSSY-SAINT-GEORGES - 2, rue James de Rothschild	(176 124,77)
SAINT-CYR-L'ECOLE - 2 allée Nicolas Poussin	(222 718,28)
VILLENEUVE-LOUBET - 822 avenue de Vaunegrier	(500 182,78)
CACHAN - 54-64 avenue Dumotel	(243 342,09)
PERPIGNAN - 12 rue d' Empuries	(199 942,81)
PERPIGNAN - 12 rue d' Empuries	(211 696,89)
MONTMORENCY - 42 bis rue des Carrières	(185 505,68)
SAINT-CYR-L'ECOLE - 2 allée Nicolas Poussin	(285 225,65)
BUSSY-SAINT-GEORGES - 2 rue James de Rothschild	(194 775,31)
BUSSY-SAINT-GEORGES - 2 rue James de Rothschild	(129 380,51)
MONTMORENCY - 9 rue des Haras	(215 349,36)
SAINT-CYR-L'ECOLE - 2 allée Nicolas Poussin	(283 068,25)
JUVIGNAC - 66 rue Castrum	(238 867,40)
LE PLESSIS ROBINSON - 32 avenue Charles de Gaulle/A Briand	(397 045,40)
SAINT-CYR-L'ECOLE - 2 allée Nicolas Poussin	(139 771,13)
PERPIGNAN - 12 rue d' Empuries	(211 795,67)
Solde Terrains et Constructions locative au 31-12-2019	42 585 497,83
IMMOBILISATION LOCATIVES au 31-12-2019	42 585 497,83
AUTRES ACTIF ET PASSIF D'EXPLOITATION au 31-12-2018	47 282,08
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31-12-2018	47 282,08
Fonds de roulement versés aux syndicats	
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(8 676,96)
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31-12-2019	38 605,12
AUTRES ACTIF ET PASSIF D'EXPLOITATION au 31-12-2019	38 605,12

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2018	Compte à compte 2019 *	Dotations 2019	Montant des amortissements au 31/12/2019
Agencements, aménagements, installations	5 ans	72 458,49	(3 312,13)		69 146,36

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

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2018	Dotations 2019	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2019
Provisions				
Pour risques et charges		10 748,38		10 748,38
Pour créances douteuses	570 839,14	49 313,15	61 991,49	558 160,80
TOTAL	570 839,14	60 061,53	61 991,49	568 909,18

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2018	748 836,63
Report à nouveau 2018	610 995,22
TOTAL DISTRIBUABLE	1 359 831,85
Distribution 2018	1 046 625,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	313 206,85

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer		Produits à recevoir	
Fournisseurs factures non parvenues	84 751,63	Autres créances d'exploitation	94 347,39
Locataires et comptes rattachés	3 407,68	TOTAL	94 347,39
Autres dettes d'exploitation	190 079,66		
TOTAL	278 238,97		

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	59 128,18
Locataires : créances douteuses	621 188,26
TOTAL	680 316,44

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Apurement comptes de plus-values fiscales	3980,38
Apurement comptes locataires	122,15
Diverses charges exceptionnelles	1,26
Total	4 103,79

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurance	7 828,11
Article 700 perçus	2 000,00
Rompus	95,23
Total	9 923,34

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses d'acquisition

Adresse	Nature	Date	Prix
			Néant

Promesses de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
LE PLESSIS TREVISE - 117-121 avenue Maurice Berteaux	Habitations	23/10/2019	255 000,00
JUVIGNAC - 66 rue Castrum	Habitations	31/10/2019	223 000,00
MARSEILLE - 87-89 Bd Louis Botinelly	Habitations	04/11/2019	239 000,00
CACHAN - 54-64 avenue Dumotel	Habitations	04/11/2019	345 000,00
LA MADELEINE - 2, rue Lamartine	Habitations	12/11/2019	221 000,00
MEYZIEU - 17, rue Jean Louis Barrault	Habitations	25/11/2019	190 720,00
LE PLESSIS TREVISE - 117-121 avenue Maurice Berteaux	Habitations	03/12/2019	165 500,00
SAINT-CLOUD - 75 quai Marcel Dassault	Habitations	03/12/2019	360 000,00
DIVONNE LES BAINS - 126, rue de la Scie	Habitations	04/12/2019	505 000,00
PERPIGNAN - 12 rue d' Empuries	Habitations	20/12/2019	180 000,00
LE PLESSIS TREVISE - 117-121 avenue Maurice Berteaux	Habitations	23/12/2019	251 840,00

Opérations de valorisation

Adresse	Nature	Date	Prix
			Néant



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 (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
COMMERCES							
10/12/14, rue Richard Lenoir 75011 PARIS	24/03/2009	10,00%	22,95	157 000,00		157 000,00	157 000,00
TOTAL COMMERCES			22,95	157 000,00		157 000,00	157 000,00
HABITATIONS							
126, rue de la Scie 01220 DIVONNE-LES-BAINS	10/06/2005	100,00%	484,64	1 806 297,16		1 806 297,16	2 197 249,60
379, corniche des Santolines et des Iles 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE	19/06/2006	100,00%	1 003,30	5 366 700,00		5 366 700,00	5 366 700,00
822, avenue de Vaunegrier 06270 VILLENEUVE-LOUBET	06/12/2005	100,00%	326,40	1 314 490,25		1 314 490,25	1 814 673,03
140/156, avenue des Pignatières 06700 ST LAURENT DU VAR	01/08/2006	100,00%	616,30	2 807 250,00		2 807 250,00	2 807 250,00
87/89, boulevard Louis Botinelly 13004 MARSEILLE	03/09/2004	100,00%	146,66	651 217,00		651 217,00	860 355,79
71 à 91, rue de la Circulade 34990 JUVIGNAC	30/06/2006	100,00%	1 036,41	3 197 735,94		3 197 735,94	3 690 234,00
2, rue Lamartine 59110 LA MADELEINE	07/10/2004	100,00%	207,00	506 244,02		506 244,02	506 244,02
55, avenue Gustave Dron 59200 TOURCOING	17/02/2004	100,00%	1 882,90	4 210 825,00		4 210 825,00	4 210 825,00
10 à 36, rue d'Empuries 66000 PERPIGNAN	03/06/2005	100,00%	495,32	1 223 115,66		1 223 115,66	2 450 725,52
17, rue Jean Louis Barrault 69330 MEYZIEU	21/07/2005	100,00%	426,39	1 101 210,29		1 101 210,29	1 101 210,29
80/82, rue Curial 75019 PARIS	21/07/2006	100,00%	446,30	2 242 837,42		2 242 837,42	2 829 561,00
21, avenue Jacques Cartier 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES	20/07/2005	100,00%	515,10	1 203 083,66		1 203 083,66	2 036 988,81
2, allée Nicolas Poussin 78120 SAINT-CYR-L'ECOLE	15/10/2004	100,00%	455,99	1 565 086,95		1 565 086,95	3 487 164,54
14, rue de Solférino 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	08/10/2004	100,00%	181,75	921 924,82		921 924,82	921 924,82
72/76, quai Marcel Dassault 92210 SAINT-CLOUD	28/04/2006	100,00%	326,40	1 734 221,48		1 734 221,48	2 898 318,04
12 et 14, avenue Aristide Briand 92350 LE PLESSIS ROBINSON	04/08/2006	100,00%	222,20	1 023 154,00			0,00
12 et 14, avenue Aristide Briand 92350 LE PLESSIS-ROBINSON	04/08/2006	100,00%	41,77	183 596,20		1 206 750,20	1 603 795,60
50, avenue Dumontel 94000 CACHAN	16/06/2005	100,00%	819,89	2 733 693,56		2 733 693,56	3 269 694,72
59 à 63, rue de Plaisance 94130 NOGENT-SUR-MARNE	29/06/2006	100,00%	452,70	1 421 064,83		1 421 064,83	2 820 000,00
117/119, avenue Maurice Bertheaux 94420 LE PLESSIS TREVISE	07/12/2004	100,00%	933,90	3 316 025,96		3 316 025,96	3 572 906,39
13 à 18, impasse des Erables 95160 MONTMORENCY	14/04/2005	100,00%	783,55	2 324 053,94		2 324 053,94	3 398 599,91
9, rue des Haras 95160 MONTMORENCY	21/07/2004	100,00%	76,95	253 354,21		253 354,21	468 703,57
4 à 20, allée Jean Daguët 95290 L ISLE ADAM	08/12/2005	100,00%	471,50	1 321 315,48		1 321 315,48	1 321 315,48
TOTAL HABITATIONS			12 353,32	42 428 497,83		42 428 497,83	53 634 440,13
TOTAL GÉNÉRAL			12 376,27	42 585 497,83		42 585 497,83	53 791 440,13

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'assemblée générale de la société civile de Placement Immobilier MULTIHABITATION,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier MULTIHABITATION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 6 mai 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 civile de placement immobilier 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 2019 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.

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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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, arrêté le 6 mai 2020, et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du code de commerce n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. Par ailleurs, les informations relatives aux délais de paiement clients ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du code de commerce.

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 civile de placement immobilier 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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 civile de placement immobilier 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.

Paris - La Défense, le 20 mai 2020

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie Gaitte

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 2019

À l'assemblée générale de la société civile de Placement Immobilier MULTIHABITATION,

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 2019 s'élève à 180 628,21 € TTC.

- 2) Une rémunération au titre de la recherche de capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements : cette commission de souscription égale à 9,26% hors taxes du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription, se répartit comme suit :
 - 6,75% HT au titre de la recherche de capitaux.
 - 2,51% HT 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 2019.

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

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

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2019 s'élève à 182 850 € TTC.

L'assemblée générale du 15 juin 2017 a décidé la possibilité pour la société LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS d'intervenir dans le cadre d'une mission spécifique d'intermédiaire en transaction immobilière et fixé les honoraires de commercialisation versés en rémunération de cette mission à un montant maximum de 2,5% HT du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenant au profit des locataires et de 4,17% HT du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenant au profit de tout acquéreur.

Le montant comptabilisé au titre des honoraires d'intermédiaire pour les ventes intervenant au profit des locataires et des honoraires relatifs aux ventes intervenant au profit de tout acquéreur au titre de l'exercice 2019 s'élève à respectivement 17 621,36 € TTC et 499 619,05 € TTC.

Paris - La Défense, le 20 mai 2020

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Virginie Gaitte



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