

RAPPORT  
ANNUEL  
2021

**SCPI  
MULTIHABITATION**

# MULTIHABITATION

## SCPI « ROBIEN » À CAPITAL FIXE FERMÉ

Assemblée générale ordinaire du 22 juin 2022



<b>1/</b> CONJONCTURE	2
<b>2/</b> FICHE D'IDENTITÉ	4
<b>3/</b> RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021	6
<b>4/</b> GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE	12
<b>5/</b> TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	14
<b>6/</b> RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	17
<b>7/</b> TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	18
<b>8/</b> COMPTES ANNUELS	20
<b>9/</b> ANNEXE	23
<b>10/</b> TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE	28
<b>11/</b> RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	30

# 1 / CONJONCTURE

## PRÉAMBULE

Cette note de conjoncture a été rédigée au début du conflit en Ukraine. Elle ne concerne donc que l'année 2021. Nous vous invitons à consulter régulièrement les actualités sur le site du groupe <https://www.la-francaise.com/fr/nous-connaître/les-actualités/> pour suivre les actions menées par La Française Real Estate Managers pour faire face à cette situation inédite.

## CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Après la récession causée par la crise sanitaire, l'économie française a connu une amélioration nette en 2021 avec une croissance de son PIB de 7% en moyenne annuelle, contre 5% en moyenne pour la zone euro. La persistance du virus a cependant freiné le rebond qui devrait se poursuivre en 2022.

La consommation des ménages a été le premier contributeur à la croissance au 4<sup>e</sup> trimestre et a retrouvé son niveau d'avant crise. Au total, après s'être contractée de 7,2% en 2020, elle a progressé de 4,8% en 2021.

L'investissement des entreprises repart de l'avant et a atteint au 4<sup>e</sup> trimestre un niveau élevé, plus de 3% supérieur à celui d'avant crise. En 2021, il a ainsi progressé de 12,2% après un recul de 8,1% en 2020.

La croissance au 4<sup>e</sup> trimestre confirme le scénario d'une reprise pérenne malgré d'éventuelles nouvelles vagues épidémiques dont l'impact sur la croissance est de moins en moins négatif. La croissance serait ainsi portée en premier lieu par le rétablissement graduel de la consommation, tandis que l'investissement resterait dynamique et

durablement soutenu par le plan de relance et le plan France 2030. L'acquis de croissance pour 2022 est très favorable à +2,4% et l'objectif du gouvernement d'une croissance à 4% en 2022 semblait atteignable avant l'invasion de l'Ukraine par la Russie.

En effet, le conflit qui touche l'Ukraine affecte l'économie de la zone euro à travers différents canaux : une incertitude accrue, la volatilité des marchés financiers, la baisse des exportations, la hausse des prix du pétrole, du gaz et d'autres matières premières. La nature géopolitique du choc ne permet pas de déterminer l'importance de l'impact avec certitude, néanmoins on peut craindre que plus la crise durera et plus les conséquences économiques seront importantes. Une incertitude forte durant plusieurs mois finirait par peser sur la confiance des ménages et celle du monde des affaires.

La zone euro a achevé 2021 avec une inflation à 5% sur un an. La France est un peu mieux lotie que ses voisins avec une inflation sur un an à 2,8%. Cette flambée de l'inflation s'expliquait largement par les tensions sur le prix de l'énergie et l'apparition de goulets d'étranglements suscitée par une reprise de l'économie mondiale d'une ampleur inconnue jusqu'alors. Avec la flambée des cours du pétrole et des métaux, nourrie par le conflit en Ukraine, l'inflation devrait accélérer dans les mois à venir. Ces développements confrontent la Banque Centrale Européenne (BCE) à une inflation plus élevée et à des perspectives de croissance plus lente pour la zone euro, qui pourraient l'amener à relever ses taux plus rapidement qu'attendu. Toutefois, face à l'impact de la guerre en Ukraine sur l'activité économique, la Banque Centrale Européenne continuait mi-mars 2022 à invoquer un nécessaire soutien monétaire et budgétaire.

## RÉSIDENTIEL

Le résidentiel était en 2021 au cœur des stratégies d'un nombre croissant d'investisseurs. Aux investisseurs traditionnels sont venus s'ajouter ceux souhaitant diversifier leur portefeuille suite à la crise du Covid, et les investisseurs étrangers. Au total, 7,4 Mds d'euros ont été investis en France en immobilier résidentiel, une hausse de 7% par rapport à 2020 et un niveau bien supérieur à la moyenne décennale qui s'établit à 4 Mds d'euros. L'année 2021 a été marquée par l'apport de 5 900 logements existants et près de 4 000 logements neufs par In'li dans la foncière créée dans le cadre d'un partenariat de long terme avec AXA IM. Les investissements se sont répartis de façon relativement équilibrée entre le neuf (53%) et les actifs de seconde main (47%), après une année 2020 marquée par une nette domination des actifs neufs.

Si le résidentiel classique reste l'actif privilégié des investisseurs, le résidentiel géré (coliving, résidences services seniors et résidences étudiantes) continue à être porté par les tendances démographiques, sociologiques et économiques qui pointent vers de nouveaux modes d'habitat. Globalement, la demande pour le résidentiel géré reste solide avec un volume d'1,1 milliards d'euros, à un niveau correspondant à la moyenne des trois dernières années. Le marché de l'investissement en résidentiel géré est principalement animé par la vente d'actifs neufs et plus particulièrement de projets en développement, qui concentraient 80% des volumes investis.

Le marché de l'investissement résidentiel manque structurellement d'offres en raison de l'éclatement du marché résultant de la vague massive de vente à la découpe à la fin des années 1990. La ré-institutionnalisation de ce segment de marché devrait être longue et contraint d'autant l'offre. Ce déséquilibre offre/demande impacte les taux de rendement prime, qui se sont compressés une nouvelle fois en 2021, pour atteindre, fin 2021, 2,1% à Paris et 3% dans les principales

métropoles régionales. Cette pression s'exerce également sur le résidentiel géré, en particulier sur les résidences services seniors où la demande excède largement l'offre. Les taux de rendement du résidentiel géré restent néanmoins sensiblement supérieurs au résidentiel classique et s'établissaient pour les meilleurs actifs autour de 3,5%.

Les ventes de logements anciens se sont rapidement redressées après leur fléchissement lié à la crise de la Covid-19 ; tombées sous le seuil du million en juillet 2020, le volume des ventes a graduellement augmenté pour dépasser 1,2 million en août 2021 et se stabiliser à 1,18 million fin décembre. Le marché du neuf peine, à l'inverse, à retrouver sa dynamique d'avant crise, en raison d'un faible nombre d'offres disponibles. Si le cumul des réservations en 2021 est en hausse de 15% par rapport à 2020, il demeure inférieur de 11% à celui de 2019. La faiblesse de la production de logements neufs concourt directement à la hausse des prix de l'ancien.

En 2021, le prix des logements anciens a poursuivi sa dynamique haussière. Au 4<sup>e</sup> trimestre, ils ont augmenté de 7,1% sur un an. La hausse est plus marquée en régions où les prix ont grimpé de 9% alors qu'en Île-de-France la hausse est de 2,7%. Avec plus de 182 000 transactions enregistrées en 2021, l'Île-de-France a réalisé un nouveau record d'activité, traduisant non pas un exode mais un élargissement des zones géographiques de demande, à la recherche d'un logement plus confortable. Cet élargissement de la demande, dans des marchés où les prix sont plus modérés qu'en cœur de métropole, a entraîné un ralentissement de la hausse des prix en Île-de-France. Depuis quelques années, les différences de prix en fonction du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) se sont creusées faisant apparaître une valeur verte et une décote brune. En 2020, les maisons à étiquette énergie A et B se sont vendues 6 à 12% plus cher que les maisons équivalentes avec un DPE D. Les passoires thermiques (DPE F ou G) ont, quant à elles, subi une dépréciation de 10 à 20% par rapport aux maisons équivalentes avec un DPE D.

### CRÉDITS IMMOBILIERS

	Décembre 2020	Décembre 2021
Taux moyens	1,18%	1,05%
Durée des prêts	233 mois	237 mois

### VOLUMES DE VENTES CUMULÉS SUR 12 MOIS

	2020	2021
Logements anciens	1 024 000	1 178 000
Logements neufs	102 000	117 000

### CROISSANCE DES PRIX

	2020	2021
Logements anciens	+6,4%	+7,1%
Logements neufs	+0,5%	+3,0%

### TAUX DE RENDEMENT

	2020	2021
Logements Île-de-France	2,20% - 3,50%	2,10% - 3,50%
Logements Régions	3,00% - 4,50%	3,00% - 4,50%

Source : INSEE, Observatoire Crédit Logement CSA.



# 2 / 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 1 290 960 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**

Philippe DEPOUX, Président

Marc-Olivier PENIN, Directeur Général

David RENDALL

Franck MEYER

Thierry SEVOUMIANS

**Conseil de surveillance**

Patrick RIVIÈRE, Président

Pascale AUCLAIR

Caisse Centrale du Crédit Mutuel

Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest

Caisse Régionale du Crédit Mutuel Nord Europe

**Commissaire 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 MORILLON

Patrick KONTZ

François RINCHEVAL

CRÉDIT MUTUEL ARKÉA

**Fin de mandat :**

à l'issue de la liquidation

**EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI**

BPCE Expertises Immobilières

(Anciennement 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



# 3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

## INTRODUCTION

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. La première mise en location date du 1<sup>er</sup> novembre 2004 et la dernière du 1<sup>er</sup> juillet 2009. L'obligation de louer est de neuf années. Par conséquent, l'ensemble des lots a d'ores et déjà respecté cette obligation.

Depuis le 4 février 2019, la SCPI est en liquidation.

314 ventes ont été régularisées depuis le lancement de la cession des actifs en 2015. Afin d'optimiser les conditions de cessions, des mandats de vente ont été signés avec des agences immobilières locales.

Dans le cadre de la liquidation de votre SCPI, après les ventes réalisées jusqu'à présent « au fil de l'eau » (vente au lot par lot à la sortie des locataires) et la finalisation des processus dits des « accords collectifs », 73 lots d'habitation, vacants et occupés, restaient la propriété de Multihabitation (acquis pour un total de 18,6 M€). Dans un contexte de fort intérêt des investisseurs pour le résidentiel, la décision a été prise de vendre l'ensemble de ces lots en portefeuille, en accord avec votre conseil de surveillance, dans le cadre d'une consultation concurrentielle.

Compte tenu des spécificités des biens et des négociations en cours, cette vente devrait être réalisée pour un prix global supérieur à 19 600 000,00 euros.

A l'issue, le dernier lot qui subsistera consiste en l'agence bancaire du Crédit agricole au 14 boulevard Richard Lenoir à Paris 11<sup>e</sup>, détenu à 10 % par la SCPI.

L'arrêt des locations implique une baisse significative des revenus locatifs qui entraîne celle du résultat (-370 155,43 euros). Cela résulte essentiellement d'une diminution des loyers (-437 619,78 euros), compensée par la baisse des honoraires sur liquidation pour 52 517,29 euros.

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

Pas de distribution en 2021. Le report à nouveau est ainsi porté à 2,41 euros par part contre 4,53 euros en début d'exercice.

Les cessions réalisées ont permis de verser deux acomptes de liquidation en 2021, soit deux acomptes de 90,00 et 110,00 euros par part (soit un total de 1 051,00 euros par part depuis 2017).

### RÉDUCTIONS DE CAPITAL

Janvier 2017	107,00 €
Octobre 2017	107,00 €
Janvier 2018	150,00 €
Juillet 2018	100,00 €
Janvier 2019	100,00 €
<b>Total</b>	<b>564,00 €</b>

### ACOMPTE DE LIQUIDATION

Juillet 2019	102,00 €
Janvier 2020	90,00 €
Juillet 2020	95,00 €
Janvier 2021	90,00 €
Juillet 2021	110,00 €
<b>Total</b>	<b>487,00 €</b>

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

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2021

Capital	47 865 650,00 €
Nombre de parts	69 775
Capitalisation	65 309 400,00 €
Nombre d'associés	2 047
Valeur de réalisation	315,46 €
Prix de souscription*	1 500,00 €

Prix acquéreur	ND
Prix net vendeur (Prix d'exécution)	ND
Distribution de l'exercice 2021**	Néant

\* Le prix de souscription est initial.

\*\* Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

## TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2021	2020
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	631 749,66	1 324 951,24
dont loyers	616 021,09	1 053 640,87
Total des charges	779 377,87	1 102 424,02
Résultat	(147 628,21)	222 527,22
Distribution	Néant	142 341,00
<b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>		
Capital social	47 865 650,00	47 865 650,00
Total des capitaux propres	21 961 516,65	57 925 795,91
Immobilisations locatives	17 504 431,97	30 546 046,24

## Autres informations

	Global 2021	Par part 2021
Bénéfice	(147 628,21)	(2,12)*
Distribution	Néant	Néant*

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

## Patrimoine

	Global 2021	Par part 2021
Valeur vénale / expertise	19 006 000,00	272,39
Valeur comptable	21 961 516,65	314,75
Valeur de réalisation	22 011 546,68	315,46
Valeur de reconstitution	26 066 663,98	373,58

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2021

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

## VALEUR COMPTABLE

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

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	17 504 431,97
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	4 457 084,68
Valeur comptable	21 961 516,65
Valeur comptable ramenée à une part	314,75

## VALEUR DE RÉALISATION

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

	En euros
Valeur de marché des immeubles	19 006 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	3 005 546,68
Valeur de réalisation	22 011 546,68
Valeur de réalisation ramenée à une part	315,46

## VALEUR DE RECONSTITUTION

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

	En euros
Valeur de réalisation	22 011 546,68
Frais d'acquisition des immeubles	1 211 257,88
Commission de souscription	2 843 859,42
Valeur de reconstitution*	26 066 663,98
Valeur de reconstitution ramenée à une part	373,58

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

## MARCHÉ DES PARTS EN 2021 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	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	664	0,95 %
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 1 051,00 euros par part auquel s'ajoute celui du mois de janvier 2022 pour 55,00 euros supplémentaires, réduisant d'autant le niveau des prix pouvant être constatés sur le marché.

Au cours de l'exercice, aucune part n'a été l'objet de transaction ; il n'y a donc pas eu de prix de confrontation. Seule la valeur de réalisation publiée par ailleurs peut servir de base à l'estimation du portefeuille détenu par les associés, notamment dans le cadre de déclaration fiscale.



# 3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ZOOM SUR LE PATRIMOINE MULTIHABITATION

### EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2021, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, est de 19 006 000 euros hors droits contre 30 189 000 euros au 31 décembre 2020, soit une hausse de 0,06% à périmètre constant.



#### DONNÉES AU 31/12/2021

SUPERFICIE  
DÉTENUE  
**4 866 M<sup>2</sup>**

NOMBRE DE LOTS  
DÉTENUS  
**74**

NOMBRE DE LOTS  
LOUÉS  
**39**

NOMBRE DE LOTS  
VACANTS  
**35**

#### RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2021

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

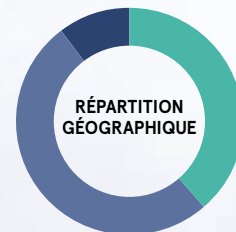
Répartition par nature de locaux  
du patrimoine en surface  
au 31 décembre 2021



Habitation  
**95,70%**

Commerce  
**4,30%**

Répartition géographique  
du patrimoine en surface et %  
au 31 décembre 2021



Île-de-France  
**38,67%**

Régions  
**51,16%**

Paris  
**10,17%**

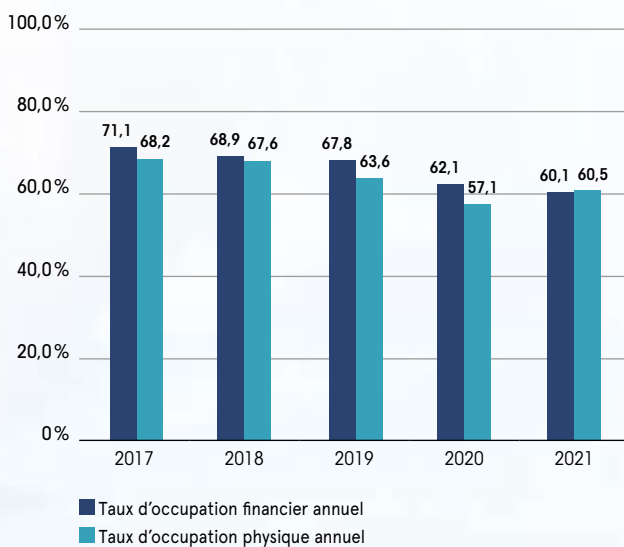
#### RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2021

	Habitation	Commerce	Total en €	Total en %
Paris	2 290 000,00	218 000,00	2 508 000,00	13,20%
Île-de-France	7 830 000,00		7 830 000,00	41,20%
Régions	8 668 000,00		8 668 000,00	45,61%
<b>Total €</b>	<b>18 788 000,00</b>	<b>218 000,00</b>	<b>19 006 000,00</b>	
Total 2020	29 968 000,00	221 000,00	30 189 000,00	
<b>Total %</b>	<b>98,85%</b>	<b>1,15%</b>		<b>100,00%</b>

## 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 :

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

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

## SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2021, sur les 387 lots acquis par la SCPI, 313 lots ont été vendus, 35 lots sont vacants et bloqués.

## ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS

Les loyers quittancés sont passés de 1 053 640,87 euros en 2020 à 616 021,09 euros en 2021. Les loyers encaissés représentent 112,76 % des loyers facturés.

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

## CONTENTIEUX

Il y a 41 dossiers traités en fin d'exercice dont 37 partis. La dotation à la provision pour créances douteuses s'élève à 47 824,02 euros, la reprise s'élève à 81 668,97 euros et la provision s'établit au 31 décembre à 466 019,62 euros contre 499 864,57 euros en 2020.

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



# 3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

La cession des actifs se poursuit. 57 ventes ont été signées en 2021 contre 47 en 2020. 73 offres sont en attente de signature d'une promesse (pour une vente en portefeuille).

Le montant total des cessions de l'année s'élève à 11 828 836,50 euros.

Depuis le début des cessions, au global les biens sont vendus avec une plus-value nette de 4,06 %, habitation et tertiaire cumulés (après déduction des honoraires de cession et d'arbitrage), et une plus-value nette de 5,50 % uniquement pour l'habitation (hors impôt sur les plus-values).

On constate des écarts significatifs selon les localisations. La province ainsi que les actifs tertiaires enregistrent les plus grosses moins-values (Marseille, Juvignac, Perpignan, Saint-Laurent-du-Var). Le marché de Tourcoing est particulièrement difficile et la décision a été prise

de vendre les actifs à un opérateur social. Plus les actifs sont proches de Paris plus les plus-values sont importantes (Boulogne). 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. On notera la situation particulière de Divonne-les-Bains qui bénéficie de la proximité immédiate de Genève.

Fin 2021, il restait 35 lots vacants ainsi que 39 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, une vente en portefeuille, regroupant l'ensemble des lots restants (occupés et vacants) est en cours d'arbitrage pour terminer la liquidation.

Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	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
BOULOGNE Le Solférino	103,05	514 989,08 €	1 000 000,00 €	485 010,92 €	94,18%	937 380,95 €	422 391,88 €	82,02%
BUSSY-SAINT-GEORGES	168,20	511 795,64 €	610 000,00 €	98 204,36 €	19,19%	580 240,00 €	68 444,36 €	13,37%
CACHAN (parking)	0,00	13 065,00 €	5 000,00 €	(8 378,00 €)	-64,13%	4 687,00 €	(8 378,00 €)	-64,13%
DIVONNE-LES-BAINS	82,20	305 544,02 €	365 000,00 €	59 455,98 €	19,46%	341 260,40 €	35 716,38 €	11,69%
JUVIGNAC Domaine Defont Despierre	261,76	743 082,82 €	670 000,00 €	(73 082,82 €)	-9,84%	628 045,24 €	(115 037,58 €)	-15,48%
LE PLESSIS-ROBINSON Rives Castelmore	110,17	499 116,09 €	700 000,00 €	200 883,91 €	40,25%	656 166,67 €	157 050,58 €	31,47%
LE PLESSIS-TRÉVISE	241,90	719 544,51 €	740 000,00 €	20 455,49 €	2,84%	704 000,00 €	(15 544,51 €)	-2,16%
L'ISLE-ADAM	116,70	327 036,08 €	370 000,00 €	42 963,92 €	13,14%	346 830,95 €	19 794,87 €	6,05%
MARSEILLE Les Remparts	72,64	203 112,95 €	185 000,00 €	(18 112,95 €)	-8,92%	173 415,48 €	(29 697,47 €)	-14,62%
MEYZIEU Les Allées Grand Parc	65,07	166 130,39 €	196 000,00 €	29 869,61 €	17,98%	184 828,00 €	18 697,61 €	11,25%
MONTMORENCY Carrières	539,45	1 594 711,10 €	1 736 350,00 €	141 638,90 €	8,88%	1 650 902,25 €	56 191,15 €	3,52%
MONTMORENCY Le Jardin des Haras	28,64	92 362,86 €	120 000,00 €	27 637,14 €	29,92%	112 485,71 €	20 122,86 €	21,79%
NOGENT-SUR-MARNE Rue de la Plaisance	162,30	709 920,89 €	879 250,00 €	169 329,11 €	23,85%	824 192,20 €	114 271,31 €	16,10%
PARIS 80/82 rue Curial	44,20	219 994,01 €	360 000,00 €	140 005,99 €	63,64%	341 640,00 €	121 645,99 €	55,30%
PERPIGNAN Le Clos de Nivalis	80,85	199 646,49 €	185 000,00 €	(14 646,49 €)	-7,34%	173 415,48 €	(26 231,02 €)	-13,14%
SAINT-CLOUD Seine et Jardins	56,00	298 253,20 €	413 000,00 €	114 746,80 €	38,47%	394 415,00 €	96 161,80 €	32,24%
SAINT-LAURENT-DU-VAR Saint-Laurent Village	77,13	351 327,59 €	300 000,00 €	(51 327,59 €)	-14,61%	286 762,14 €	(64 565,45 €)	-18,38%
SAINT-CYR-L'ÉCOLE Villa Maintenon	114,04	390 861,49 €	468 000,00 €	77 138,51 €	19,74%	444 132,00 €	53 270,51 €	13,63%
TOURCOING La Poste	1 884,00	4 210 825,00 €	2 231 236,50 €	(1 979 588,50 €)	-47,01%	2 091 518,60 €	(2 119 306,40 €)	-50,33%
VILLENEUVE-LOUBET	103,60	417 221,71 €	295 000,00 €	(122 221,71 €)	-29,29%	281 982,77 €	(135 238,94 €)	-32,41%
<b>Total</b>	<b>4 311,90</b>	<b>12 488 540,90 €</b>	<b>11 828 836,50 €</b>	<b>(660 017,40 €)</b>	<b>-5,28%</b>	<b>11 158 300,83 €</b>	<b>(1 330 240,08 €)</b>	<b>-10,65%</b>

## TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

Pour faciliter la revente des actifs, des travaux de rafraîchissement ou des menues réparations peuvent être réalisés. En 2021, la SCPI a effectué 133 113,99 euros de travaux et de diagnostics contre 149 981,77 euros en 2020.

	2021
Travaux réalisés	133 113,99

### Nature des travaux réalisés en 2021

#### Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût TTC (euros)
13 à 18 impasse des Erables	MONTMORENCY	Réfection PC bât A, Remise en état d'appartements	40 752,75
2 allée Nicolas Poussin	SAINT-CYR-L'ÉCOLE	Remise en état d'appartements	14 141,40
4 à 20 allée Jean Daguét	L'ISLE-ADAM	Remise en état d'appartements	10 979,96
71 à 91 rue de la Circulade	JUVIGNAC	Remise en état d'appartements	9 552,24
21 avenue Jacques Cartier	BUSSY-SAINT-GEORGES	Remise en état d'appartements	9 090,53

## CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

## ÉVÉNEMENT IMPORTANT SURVENU APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

### RÉGLEMENTATION TAXONOMIE

Nous vous informons qu'en tenant compte du processus de gestion actuellement mis en œuvre dans la SCPI, la classification applicable et telle qu'arrêtée par la société de gestion, est la suivante : classification de l'article 6 du règlement Disclosure.

Les investissements sous-jacents à la SCPI ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

# 4 / GOUVERNANCE 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.

### Risque de gestion discrétionnaire.

Il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

### Risque de durabilité.

Il se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.

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'INTERÊTS 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](http://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 encadre la rémunération de l'ensemble des membres du personnel.

Le Groupe La Française 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 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 ou incompatibles avec l'intérêt des clients.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 218 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 11 484 566,23 euros (dont 9 973 866,23 euros de part fixe et 1 510 700,00 euros de part variable).

La rémunération variable est basée sur une enveloppe globale qui est fonction du Résultat Brut d'Exploitation consolidé du Groupe La Française. Cette enveloppe est répartie de façon discrétionnaire au sein de chaque métier en fonction des objectifs collectifs fixés puis répartie au niveau de chacun des collaborateurs en fonction de la réalisation des objectifs fixés.

La Politique de rémunération a été modifiée en 2021 et intègre désormais les risques en matière de durabilité.

La Politique 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.

Par ailleurs, elle a fait l'objet d'une évaluation interne centrale et indépendante dont les résultats s'avèrent satisfaisants.

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\* : [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)

\*<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 :

<https://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 La Française Real Estate Managers 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-et-de-cookies/>

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](mailto: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.

# 5 / 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 <sup>(1)</sup>
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
2020	47 865 650,00	-	69 775	2 044	-	ND
2021	47 865 650,00	-	69 775	2 047	-	ND

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

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix d'entrée au 1 <sup>er</sup> janvier (euros) <sup>(1)</sup>	1 090,97	971,62	ND	611,00	ND
Distribution versée au titre de l'année (euros) <sup>(2)</sup>	15,00	15,00	6,60	2,04	
<i>dont distribution de report à nouveau (en %)</i>			ND		
Report à nouveau cumulé par part (euros) <sup>(3)</sup>	8,76	4,49	3,38	4,53	2,41

En l'absence de distribution en 2021 de votre SCPI en liquidation, nous ne communiquons plus le taux de distribution devenu non-significatif.

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

(2) Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1<sup>er</sup> janvier.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
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
2020	20	0,03%	1,5 mois	-	1 009,29
2021	664	0,95%	1,5 mois	-	710,39

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

	2017		2018		2019		2020		2021	
	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
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	38,95	99,60	27,88	99,91	21,57	99,35	15,10	99,07	8,83	97,47
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,01	0,03								
Produits divers	0,15	0,37	0,02	0,09	0,14	0,65	0,14	0,93	0,23	2,53
<b>Total des revenus</b>	<b>39,11</b>	<b>100,00</b>	<b>27,90</b>	<b>100,00</b>	<b>21,71</b>	<b>100,00</b>	<b>15,24</b>	<b>100,00</b>	<b>9,06</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	4,61	11,80	3,35	11,99	0,49	2,27	0,00	0,00	0,00	-
Autres frais de gestion*	1,19	3,05	1,62	5,82	3,42	15,75	3,10	20,32	2,05	22,64
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	3,76	9,61	2,57	9,20	2,50	11,51	2,15	14,10	1,91	21,06
Charges immobilières non récupérées	13,15	33,62	9,76	34,98	9,84	45,33	7,61	49,91	7,89	87,08
<b>Sous total - Charges externes</b>	<b>22,71</b>	<b>58,08</b>	<b>17,29</b>	<b>61,98</b>	<b>16,25</b>	<b>74,86</b>	<b>12,85</b>	<b>84,34</b>	<b>11,85</b>	<b>130,78</b>
<b>Amortissements nets</b>										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
<b>Provisions</b>										
- dotation provision pour grosses réparations					0,15	0,71				
- dotation nette aux autres provisions**	2,71	6,92	(0,13)	(0,45)	(0,18)	(0,84)	(0,80)	(5,26)	(0,67)	(7,42)
<b>Sous total - Charges internes</b>	<b>2,71</b>	<b>6,92</b>	<b>(0,13)</b>	<b>(0,45)</b>	<b>(0,03)</b>	<b>(0,13)</b>	<b>(0,80)</b>	<b>(5,26)</b>	<b>(0,67)</b>	<b>(7,42)</b>
<b>Total des charges</b>	<b>25,42</b>	<b>65,00</b>	<b>17,17</b>	<b>61,53</b>	<b>16,23</b>	<b>74,73</b>	<b>12,05</b>	<b>79,08</b>	<b>11,17</b>	<b>123,36</b>
<b>RÉSULTAT</b>										
Variation du report à nouveau	(1,31)	(3,35)	(4,27)	(15,30)	(1,11)	(5,11)	1,15	7,55	(2,12)	(23,36)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	15,00	38,36	15,00	53,76	6,60	30,39	2,04	13,38		
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	15,00	38,36	15,00	53,76	6,60	30,39	2,04	13,38		

\* 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 31/12/2020*	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	65 309 400,00		65 309 400,00
Cessions d'immeubles	62 956 705,36	13 041 614,27	75 998 319,63
Plus et moins values sur cessions	3 920 261,24	(1 836 226,05)	2 084 035,19
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)
<b>Sommes restant à rembourser</b>	<b>27 856 993,45</b>	<b>11 205 388,22</b>	<b>39 062 381,67</b>

\* Depuis l'origine de la société.



# 5 / TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## 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 ou de plus-values mobilières ou immobilières.

Depuis le 1<sup>er</sup> 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.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2021 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

	En euros
<b>Revenu foncier</b>	
Revenu brut	685 960,00
Autres charges déductibles	314 414,00
Revenu net	371 546,00
Soit par part pleine jouissance	5,32
<b>Revenu financier</b>	
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*	(2 030 936,99)
Réintégration	(1 068 155,24)
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	(3 099 092,23)
* Plus ou moins-values comptables comprises.	
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	(2 030 936,99)
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	(2 030 936,99)
* Plus ou moins-values comptables comprises.	

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1 <sup>er</sup> janvier 2022 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
235,18	235,18

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2022.

## INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D. 441-6 du code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31 décembre 2021, des soldes des dettes

fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
<b>Échéances au 31/12/2021</b>								
Fournisseurs		160 156,08						160 156,08*
<b>Total à payer</b>		<b>160 156,08</b>						<b>160 156,08</b>
<b>Échéances au 31/12/2020</b>								
Fournisseurs		284 475,83						284 475,83*
<b>Total à payer</b>		<b>284 475,83</b>						<b>284 475,83</b>

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

# 6 / 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 2021.

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 2021 afin d'examiner les comptes de la période écoulée, le marché des parts ainsi que la situation du patrimoine et a reçu sur ces points toutes les explications permettant d'analyser et de comprendre leur évolution.

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

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE ET GESTION LOCATIVE

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 2021, sur les 387 lots principaux acquis, 313 ont été vendus. Sur les lots restants, il y a 35 lots vacants en cours de commercialisation et 4 lots sous congé.

Le conseil de surveillance a été informé par la société de gestion d'une offre d'acquisition pour la totalité des lots restants.

Le taux moyen d'occupation physique s'élève à 60,51%. 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 41 dossiers dont 37 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 2021, résultant des expertises réalisées, s'établit à 19 006 000,00 euros hors droits.

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Aucune cession de parts n'a été enregistré au cours de l'année 2021.

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 des acomptes sur liquidation correspondant à la réduction de la valeur nominale d'un montant total de 1 051,00 euros par part.

## RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2021

Notre réunion du 17 mars 2022, à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2021.

Le résultat de l'exercice social de la SCPI au 31 décembre 2021 se solde par une perte de 147 628,21 euros, soit -2,12 euros par part en jouissance. Le report à nouveau est ramené à 2,41 euros par part après affectation du résultat déficitaire. Aucune distribution n'a eu lieu en 2021.

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

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

## PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 17 mars 2022 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 2021 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la Société de Gestion ainsi que l'ensemble de ses collaborateurs et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission pendant cette période de crise sanitaire et nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance.

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

# 7

## 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 2021 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir une perte de 147 628,21 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'une perte de 147 628,21 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- au report à nouveau une somme de -147 628,21 euros qui sera portée de 315 792,16 euros à 168 163,95 euros.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

#### **Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021**

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 2021, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **valeur comptable** : 21 961 516,65 euros, soit 314,75 euros par part ;
- **valeur de réalisation** : 22 011 546,68 euros, soit 315,46 euros par part ;
- **valeur de reconstitution** : 26 066 663,98 euros, soit 373,58 euros par part.

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

#### **Autorisation donnée à la société de gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » - Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent**

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs ».

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

### SIXIÈME RÉSOLUTION

#### **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 2022.

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 2021 à 96 589,00 euros, soit 1,38 euros par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

#### **Autorisation donnée à la société de gestion de prélever un droit fixe dans le cadre du traitement des parts en déshérence**

L'assemblée générale, autorise la société de gestion à prélever un droit fixe de 150,00 euros HT, par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, pour toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

## HUITIÈME RÉSOLUTION

### Fixation des honoraires de liquidation

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 de liquidation versés à la société La Française Real Estate Managers se sont élevés à 73 919,61 euros en 2021.

## NEUVIÈME RÉSOLUTION

### Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société Deloitte et Associés – 6 place de la pyramide – 92908 Paris La Défense Cedex, commissaire aux comptes titulaire, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

## DIXIÈME RÉSOLUTION

### Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes suppléant

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société B.E.A.S – 6 place de la pyramide – 92908 Paris La Défense Cedex, commissaire aux comptes suppléant, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

## ONZIÈME 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.



# 8 / COMPTES ANNUELS

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)

	31/12/2021		Comptes pro forma 31/12/2020		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>						
<b>Immobilisations locatives</b>	17 504 431,97	17 554 462,00	30 546 046,24	27 984 078,54	30 546 046,24	27 984 078,54
Droits réels (Bail emphytéotique)						
Amortissements droits réels						
Constructions sur sol d'autrui						
Amortissement de constructions sur sol d'autrui						
Terrains et constructions locatives	17 504 431,97	17 554 462,00	30 546 046,24	27 984 078,54	30 546 046,24	27 984 078,54
Immobilisations en cours						
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>			(13 071,67)	(13 071,67)	(13 071,67)	(13 071,67)
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives						
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état						
Provisions pour risques et charges			(13 071,67)	(13 071,67)	(13 071,67)	(13 071,67)
<b>Titres financiers contrôlés</b>						
Immobilisations financières contrôlées						
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées						
Provisions pour risques et charges						
<b>TOTAL I (placements immobiliers)</b>	<b>17 504 431,97</b>	<b>17 554 462,00</b>	<b>30 532 974,57</b>	<b>27 971 006,87</b>	<b>30 532 974,57</b>	<b>27 971 006,87</b>
<b>Immobilisations financières</b>						
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						
<b>TOTAL II (immobilisations financières)</b>						
<b>Autres actifs et passif d'exploitation</b>	<b>4 542,59</b>	<b>4 542,59</b>	<b>25 354,39</b>	<b>25 354,39</b>	<b>25 354,39</b>	<b>25 354,39</b>
Actifs immobilisés						
Associés capital souscrit non appelé						
Immobilisations incorporelles						
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	4 542,59	4 542,59	25 354,39	25 354,39	25 354,39	25 354,39
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations						
<b>Créances</b>	<b>341 896,55</b>	<b>341 896,55</b>	<b>839 766,72</b>	<b>839 766,72</b>	<b>20 865 191,72</b>	<b>20 865 191,72</b>
Locataires et comptes rattachés	689 461,55	689 461,55	625 681,25	625 681,25	625 681,25	625 681,25
Provisions pour dépréciation des créances	(466 019,62)	(466 019,62)	(499 864,57)	(499 864,57)	(499 864,57)	(499 864,57)
Autres créances	118 454,62	118 454,62	713 950,04 <sup>(1)</sup>	713 950,04 <sup>(1)</sup>	20 739 375,04 <sup>(1)</sup>	20 739 375,04 <sup>(1)</sup>
Provisions pour dépréciation des autres créances						
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>6 033 332,07</b>	<b>6 033 332,07</b>	<b>9 182 477,46</b>	<b>9 182 477,46</b>	<b>9 182 477,46</b>	<b>9 182 477,46</b>
Valeurs mobilières de placement						
Fonds de remboursement						
Autres disponibilités	6 033 332,07	6 033 332,07	9 182 477,46	9 182 477,46	9 182 477,46	9 182 477,46
<b>TOTAL III (actifs d'exploitation)</b>	<b>6 379 771,21</b>	<b>6 379 771,21</b>	<b>10 047 598,57</b>	<b>10 047 598,57</b>	<b>30 073 023,57</b>	<b>30 073 023,57</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>						
<b>Dettes</b>	<b>(1 922 686,53)</b>	<b>(1 922 686,53)</b>	<b>(2 680 202,23)</b>	<b>(2 680 202,23)</b>	<b>(2 680 202,23)</b>	<b>(2 680 202,23)</b>
Dettes financières	(51 146,82)	(51 146,82)	(90 947,37)	(90 947,37)	(90 947,37)	(90 947,37)
Dettes d'exploitation	(374 806,44)	(374 806,44)	(325 649,97)	(325 649,97)	(325 649,97)	(325 649,97)
Dettes diverses	(1 496 733,27)	(1 496 733,27)	(2 263 604,89)	(2 263 604,89)	(2 263 604,89)	(2 263 604,89)
<b>TOTAL IV (passifs d'exploitation)</b>	<b>(1 922 686,53)</b>	<b>(1 922 686,53)</b>	<b>(2 680 202,23)</b>	<b>(2 680 202,23)</b>	<b>(2 680 202,23)</b>	<b>(2 680 202,23)</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>						
Charges constatées d'avance						
Produits constatés d'avance						
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)						
<b>TOTAL V (comptes de régularisation)</b>						
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>21 961 516,65</b>		<b>37 900 370,91</b>		<b>57 925 795,91</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>22 011 546,68</b>		<b>35 338 403,21</b>		<b>55 363 828,21</b>

(1) Suite au changement de méthode comptable les acomptes sur liquidation, sont dorénavant comptabilisées au niveau des capitaux propres et non plus en autres créances.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)<sup>(1)</sup>

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Pro forma Situation d'ouverture	Affectation résultat 2020	Autres mouvements	Situation au 31/12/2021
<b>Capital</b>	<b>47 865 650,00</b>	<b>47 865 650,00</b>			<b>47 865 650,00</b>
Capital souscrit	47 865 650,00	47 865 650,00			47 865 650,00
Capital en cours de souscription					
<b>Primes d'émission ou de fusion</b>	<b>5 824 092,51</b>	<b>5 824 092,51</b>			<b>5 824 092,51</b>
Prime d'émission	17 443 750,00	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)			(11 619 657,49)
Écarts sur remboursements de parts					
Prime de fusion					
Prélèvement sur prime de fusion					
<b>Écart de réévaluation</b>					
Écart de réévaluation					
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif					
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>					
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	<b>3 920 261,24</b>	<b>3 920 261,24</b>		(1 836 226,05)	<b>2 084 035,19</b>
<b>Réserves</b>					
<b>Report à nouveau</b>	<b>235 605,94</b>	<b>235 605,94</b>	<b>80 186,22</b>		<b>315 792,16</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>80 186,22</b>	<b>80 186,22</b>	<b>(80 186,22)</b>	<b>(147 628,21)</b>	<b>(147 628,21)</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	222 527,22	222 527,22	(222 527,22)	(147 628,21)	(147 628,21)
Acomptes sur distribution	(142 341,00)	(142 341,00)	142 341,00		
Prélèvement libératoire payé pour compte					
Distribution des acomptes sur liquidation		(20 025 425,00) <sup>(2)</sup>		(33 980 425,00)	(33 980 425,00)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>57 925 795,91</b>	<b>37 900 370,91</b>		<b>(35 964 279,26)</b>	<b>21 961 516,65</b>

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

(2) Suite au changement de méthode comptable les acomptes sur liquidation, sont dorénavant comptabilisées au niveau des capitaux propres et non plus en autres créances.

# 8 / COMPTES ANNUELS

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Produits immobiliers</b>		
Loyers	616 021,09	1 053 640,87
Charges facturées	(47 941,64)	145 921,20
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	(24,35)	
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I : Produits de l'activité immobilière</b>	<b>568 055,10</b>	<b>1 199 562,07</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	(47 941,64)	145 921,20
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	133 113,99	149 981,77
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	550 400,40	530 808,43
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>635 572,75</b>	<b>826 711,40</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)</b>	<b>(67 517,65)</b>	<b>372 850,67</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation	13 071,67	
Transfert de charges d'exploitation	(47 082,73)	31 514,91
Reprises de provisions pour créances douteuses	81 668,97	84 032,66
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>47 657,91</b>	<b>115 547,57</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion		
Charges d'exploitation de la société	107 579,16	164 604,68
Diverses charges d'exploitation	(13 278,52)	79 947,48
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		2 323,29
Dépréciations des créances douteuses	47 824,02	25 736,43
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>142 124,66</b>	<b>272 611,88</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)</b>	<b>(94 466,75)</b>	<b>(157 064,31)</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL II : Charges financières</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Résultat financier C = (I - II)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	16 036,65	9 841,60
Reprises de provisions produits exceptionnels		
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>16 036,65</b>	<b>9 841,60</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	1 680,46	3 100,74
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>	<b>1 680,46</b>	<b>3 100,74</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I - II)</b>	<b>14 356,19</b>	<b>6 740,86</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>	<b>(147 628,21)</b>	<b>222 527,22</b>

# 9 / 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<sup>er</sup> 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.

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

## 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 2021, la valeur d'expertise s'établit à 19 006 000 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 1 451 538,00 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.



# 9 / ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

## 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 capitaux propres, depuis cette année. Ce compte enregistre les montants cumulés des versements effectués aux Associés, sans diminution du capital à valoir sur la somme à leur répartir à la clôture de la liquidation.

En 2021, le montant cumulé des acomptes versés au titre de la liquidation du patrimoine s'élève à 33 980 425,00 euros, soit 487 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 POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

La guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à la Russie ou à l'Ukraine, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier. À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

Il est à noter que l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2022 s'est également ouvert dans un contexte de pandémie liée à la Covid-19 tant au niveau national qu'au niveau international. Le gouvernement français a pris des mesures pour limiter la propagation du virus sur le territoire français. À ce stade, les effets des mesures gouvernementales et de la poursuite de la crise sanitaire sont inconnus sur l'activité de la société.

## ANNEXE / TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2021		Exercice 2020	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Habitations	17 347 431,97	18 788 000,00	30 389 046,24	29 968 000,00
Commerces	157 000,00	218 000,00	157 000,00	221 000,00
<b>Total</b>	<b>17 504 431,97</b>	<b>19 006 000,00</b>	<b>30 546 046,24</b>	<b>30 189 000,00</b>

## VARIATION DES IMMOBILISATIONS

<b>Immobilisations locatives au 31/12/2020</b>	<b>30 546 046,24</b>
<b>Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2020</b>	<b>30 546 046,24</b>
<b>Cessions</b>	<b>(13 041 614,27)</b>
NOGENT-SUR-MARNE - 59/63 rue de Plaisance	(402 471,84)
MONTMORENCY - 42 bis rue des Carrières	(248 293,44)
MEYZIEU - 17 rue Jean-Louis Barrault	(161 602,84)
BOULOGNE - 14 rue Solférino	(535 720,98)
PERPIGNAN - 12 rue d'Empuries	(199 646,49)
LE PLESSIS-ROBINSON - 32 avenue Charles de Gaulle / Aristide Briand	(183 596,20)
MONTMORENCY - 42 bis rue des Carrières	(223 804,28)
JUVIGNAC - 66 rue Castrum	(270 384,69)
LE PLESSIS-ROBINSON - 32 avenue Charles de Gaulle / Aristide Briand	(310 410,73)
BUSSY-SAINT-GEORGES - 2 rue James de Rothschild	(191 045,20)
SAINT-LAURENT-DU-VAR - 140/156 avenue des Pignatières	(361 782,56)
L'ISLE-ADAM - 8 allée Jean Daguet	(327 036,05)
TOURCOING - 55 avenue Gustave Dron	(4 210 825,00)
LE PLESSIS-TRÉVISE - 117-121 avenue Maurice Bertheaux	(246 709,45)
MONTMORENCY - 42 bis rue des Carrières	(242 851,40)
PARIS - 80/82 rue Curial	(212 219,17)
VILLENEUVE-LOUBET - 822 avenue de Vaugrenier	(417 221,71)
MONTMORENCY - 42 bis rue des Carrières	(182 512,56)
BUSSY-SAINT-GEORGES - 2 rue James de Rothschild	(128 232,78)
MONTMORENCY - 42 bis rue des Carrières	(234 008,09)
LE PLESSIS-TRÉVISE - 117-121 avenue Maurice Bertheaux	(214 432,31)
MARSEILLE - 87-89 boulevard Louis Botinelly	(199 766,92)
JUVIGNAC - 66 rue Castrum	(237 460,31)
MONTMORENCY - 9 rue des Haras	(97 784,17)
JUVIGNAC - 66 rue Castrum	(241 794,15)
CACHAN - 54-64 avenue Dumotel	(13 065,00)
SAINT-CYR-L'ÉCOLE - 2 allée Nicolas Poussin	(283 003,85)
NOGENT-SUR-MARNE - 59/63 rue de Plaisance	(800 943,68)
LE PLESSIS-TRÉVISE - 117-121 avenue Maurice Bertheaux	(289 667,94)
MONTMORENCY - 42 bis rue des Carrières	(240 130,39)
MONTMORENCY - 42 bis rue des Carrières	(226 253,19)
DIVONNE-LES-BAINS - 126 rue de la Scie	(306 197,62)
SAINT-CYR-L'ÉCOLE - 2 allée Nicolas Poussin	(110 404,74)
SAINT-CLOUD - 72-76 quai Marcel Dassault	(296 993,88)
BUSSY-SAINT-GEORGES - 2 rue James de Rothschild	(193 340,66)
<b>Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2021</b>	<b>17 504 431,97</b>
<b>Agencements, aménagements, installations 2020</b>	<b>68 122,09</b>
Cessions d'agencements de l'exercice	(24 083,52)
BOULOGNE - 14 rue Solférino	(2 377,18)
TOURCOING - 55 avenue Gustave Dron	(21 706,34)
<b>Agencements, aménagements, installations 2021</b>	<b>44 038,57</b>
<b>Amortissements agencements, aménagements, installations 2020</b>	<b>(68 122,09)</b>
Dotations de l'exercice	
Reprises de l'exercice	24 083,52
<b>Amortissements agencements, aménagements, installations 2021</b>	<b>(44 038,57)</b>
<b>Immobilisations locatives au 31/12/2021</b>	<b>17 504 431,97</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2020</b>	<b>25 354,39</b>
<b>Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2020</b>	<b>25 354,39</b>
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(20 811,80)
<b>Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2021</b>	<b>4 542,59</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2021</b>	<b>4 542,59</b>

# 9/ ANNEXE

## RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2020	Compte à compte 2021*	Dotation 2021	Montant des amortissements au 31/12/2021
Agencements, aménagements installations	5 ans	68 122,09	(24 083,52)		44 038,57

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

## RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2020	Dotation 2021	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2021
Pour risques et charges	13 071,67		13 071,67	
Pour créances douteuses	499 864,57	47 824,02	81 668,97	466 019,62
<b>Total</b>	<b>512 936,24</b>	<b>47 824,02</b>	<b>94 740,64</b>	<b>466 019,62</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2020	222 527,22
Report à nouveau 2020	235 605,94
<b>Total distribuable</b>	<b>458 133,16</b>
Distribution 2020	142 341,00
<b>Report à nouveau après affectation du résultat</b>	<b>315 792,16</b>

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	71 268,60
Locataires et comptes rattachés	2 703,24
Autres dettes d'exploitation	85 650,67
<b>Total</b>	<b>159 622,51</b>

Produits à recevoir	
Autres créances d'exploitation	64 628,35
<b>Total</b>	<b>64 628,35</b>

## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	175 957,24
Locataires : créances douteuses	513 504,31
<b>Total</b>	<b>689 461,55</b>

## INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

<b>Total</b>	<b>9 000,00</b>
--------------	-----------------

**CHARGES EXCEPTIONNELLES**

Apurement comptes locataires	730,65
Majoration de taxes foncières	513,00
Apurement des comptes de plus-values fiscales	435,70
Rompus	1,11
<b>Total</b>	<b>1 680,46</b>

**PRODUITS EXCEPTIONNELS**

Apurement comptes locataires	10 772,82
Indemnités d'assurance	5 222,53
Apurement des comptes de plus-values fiscales	33,00
Rompus	8,30
<b>Total</b>	<b>16 036,65</b>

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

<b>Promesses d'acquisition</b>	Néant
<b>Promesses de vente</b>	Néant
<b>Opération de valorisation</b>	Néant



# 10 / TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale.

Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier.

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
<b>Commerces</b>							
10/12/14 rue Richard Lenoir 75011 Paris	24/03/2009	10,00%	229,48	157 000,00		157 000,00	157 000,00
<b>Total commerces</b>			<b>229,48</b>	<b>157 000,00</b>		<b>157 000,00</b>	<b>157 000,00</b>
<b>Habitations</b>							
Le Pont des Îles 01220 DIVONNE-LES-BAINS	10/06/2005	100,00%	104,66	390 952,44		390 952,44	697 150,06
Le Domaine de Bellevue 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE	19/06/2006	100,00%	865,80	4 634 007,04		4 634 007,04	4 634 007,04
Le Domaine du Parc 06270 VILLENEUVE-LOUBET	06/12/2005	100,00%	119,80	482 463,18		482 463,18	899 684,89
Saint Laurent Village 06700 SAINT-LAURENT-DU-VAR	01/08/2006	100,00%	539,17	2 445 467,44		2 445 467,44	2 807 250,00
Les Remparts 13004 MARSEILLE	03/09/2004	100,00%	73,76	203 410,07		203 410,07	403 176,99
Les Cigalines 34990 JUVIGNAC	30/06/2006	100,00%	427,57	1 221 224,89		1 221 224,89	1 970 864,04
Villa Lamartine 59110 LA MADELEINE	07/10/2004	100,00%	51,40	137 129,21		137 129,21	137 129,21
La Poste 59200 TOURCOING	17/02/2004	100,00%					4 210 825,00
Le Clos de Nivalis 66000 PERPIGNAN	03/06/2005	100,00%	333,57	823 699,21		823 699,21	1 023 345,70
Les Allées Grand Parc 69330 MEYZIEU	21/07/2005	100,00%	70,15	183 126,16		183 126,16	344 729,00
80/82 rue Curial 75019 PARIS	21/07/2006	100,00%	314,59	1 582 338,85		1 582 338,85	1 794 558,02
Le Jardin des Sens 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES	20/07/2005	100,00%	168,70	514 053,32		514 053,32	1 026 671,96
Villa Maintenon 78120 SAINT-CYR-L'ÉCOLE	15/10/2004	100,00%	62,81	224 448,07		224 448,07	617 856,66
Le Solférino 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	08/10/2004	100,00%	78,70	386 203,84		386 203,84	921 924,82
Seine et Jardin 92210 SAINT-CLOUD	28/04/2006	100,00%	47,40	254 225,17		254 225,17	551 219,05
Les Rives de Castelmore II 92350 LE PLESSIS-ROBINSON	04/08/2006	100,00%	68,10	309 112,15		309 112,15	619 522,88
Les Rives de Castelmore I 92350 LE PLESSIS-ROBINSON	04/08/2006	100,00%					183 596,20
Résidence Palissandre NOGENT-SUR-MARNE	29/06/2006	100,00%	194,50	-466 109,45		-466 109,45	737 306,07
Les Terrasses de la Bièvre 94000 CACHAN	16/06/2005	100,00%	475,06	1 456 884,82		1 456 884,82	1 469 949,82
Le Plessis-Trévisé 94420 LE PLESSIS-TRÉVISÉ	07/12/2004	100,00%	402,85	1 276 715,67		1 276 715,67	2 027 525,37
Les Carrières 95160 MONTMORENCY	14/04/2005	100,00%	162,60	478 437,59		478 437,59	2 076 290,94
Le Jardin des Haras 95160 MONTMORENCY	21/07/2004	100,00%	48,30	155 570,04		155 570,04	253 354,21
Le Domaine de Balzac 95290 L'ISLE-ADAM	08/12/2005	100,00%	233,40	654 072,26		654 072,26	981 108,31
<b>Total habitations</b>			<b>4 842,89</b>	<b>17 347 431,97</b>		<b>17 347 431,97</b>	<b>30 389 046,24</b>
<b>Total général</b>			<b>4 865,84</b>	<b>17 504 431,97</b>		<b>17 504 431,97</b>	<b>30 546 046,24</b>



A large area of the page filled with horizontal dotted lines, intended for handwritten text or notes.

# 11 /

## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

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

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre 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 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Acomptes sur

liquidation » des règles et méthodes comptables de l'annexe des comptes annuels présentant le changement de méthode relatif à la comptabilisation des acomptes sur liquidation.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

## 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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 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. 441-6 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 2022**  
**Le commissaire aux comptes**  
**Deloitte & Associés**  
**Virginie GAITTE**



# 11 / RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

## Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021 s'élève à 73 919,61 euros.

2) Une rémunération au titre de la recherche de capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements : cette commission de souscription est égale à 9,26% hors taxes du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2021.

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 droits et hors frais) de l'actif immobilier.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2021 s'élève à 147 872,95 euros.

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 intervenants au profit de tout acquéreur au titre de l'exercice 2021 s'élève à respectivement 14 441,75 euros et 123 581,35 euros.

**Paris-La Défense, le 20 mai 2022**  
**Le commissaire aux comptes**  
**Deloitte & Associés**  
**Virginie GAITTE**



**LA FRANÇAISE**

INVESTING TOGETHER

**La Française Real Estate Managers**

128 boulevard Raspail 75006 Paris  
Tél. +33 (0)1 53 62 40 60  
[serviceclient@la-francaise.com](mailto:serviceclient@la-francaise.com)

**Une société du Groupe La Française**  
[www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)