SCPI

MULTIHABITATION 2

RAPPORT ANNUEL 2018



LA FRANÇAISE



MULTIHABITATION 2

SCPI « ROBIEN » À CAPITAL FIXE FERMÉ

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 17 JUIN 2019

1	Conjoncture	4
2	Fiche d'identité	7
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2018	8
4	Gouvernance et contrôle interne	14
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	16
6	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	19
7	Rapport du conseil de surveillance	20
8	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	21
9	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	22
10	Comptes annuels	24
11	Annexe	27
12	Tableau de composition du patrimoine	31
13	Rapports du commissaire aux comptes	32

1

CONJONCTURE
FRANCE

ÉCONOMIE

UNE CROISSANCE PEU DYNAMIQUE MAIS RÉSISTANTE

Le ralentissement de la croissance en 2018 s'inscrit en ligne avec celui de la zone euro malgré des facteurs plutôt positifs à moyen et long terme. En moyenne sur l'année, l'activité ralentit par rapport à l'année 2018 et affiche +1,5% contre +2,3% en 2017. La demande intérieure s'est montrée peu dynamique, en décélérant légèrement au quatrième trimestre, en partie en raison de l'impact du mouvement des gilets jaunes. Ainsi, la confiance des ménages a continué de chuter en décembre, a atteint son plus bas niveau depuis novembre 2014. Faute de confiance, la consommation des ménages a peu progressé, au profit du taux d'épargne qui atteignait 15,6% fin 2018.

L'investissement des entreprises a poursuivi sa progression pour la cinquième année consécutive, à un rythme cependant moins soutenu. Il a été porté par la dynamique de la valeur ajoutée des entreprises et d'un coût du crédit très bas. La résistance des marges et des profits des entreprises, combinée à une hausse du taux d'utilisation des capacités de production, conduit à anticiper la poursuite d'une hausse marquée des dépenses d'investissement. Au total, l'investissement des entreprises a progressé de 2,9% en 2018, permettant au taux de chômage de poursuivre sa lente décrue, grâce à des créations d'emplois qui demeurent supérieures aux entrées sur le marché du travail. Dans le sillage d'une reprise économique plus lente, le rythme de créations d'emplois a ralenti en 2018 tandis que la population active poursuit sa progression. Le secteur tertiaire, le plus consommateur de surfaces de bureaux, concentre toujours l'essentiel des créations de poste.

En France, l'inflation s'est établie à 1,8% en moyenne en 2018 contre 1% en 2017, portée principalement par la flambée des prix de l'énergie et des produits alimentaires. La hausse de l'inflation a eu pour corollaire une augmentation annuelle de l'ILAT - l'indice de référence des loyers pour les bureaux - à +2,2% au troisième trimestre 2018 après +1,9% au trimestre précédent.

Pour autant, face au ralentissement de l'économie, la BCE, qui a mis fin au QE* en 2018, ne devrait pas remonter les taux d'intérêt en 2019, confortant ainsi le spread très favorable aux actifs immobiliers. L'évolution de la politique monétaire européenne en 2019 dépendra également du successeur de Mario Draghi dont le mandat se termine en octobre.

La croissance en 2019 devrait conserver un rythme assez similaire. La mise en place des mesures en faveur du pouvoir d'achat devrait soutenir la consommation des ménages, renforcée par un ralentissement attendu de l'inflation. L'investissement des entreprises conserverait une dynamique assez solide même si cette dernière se modèrerait graduellement compte tenu d'un léger recul des indicateurs de conjoncture et d'incertitudes croissantes.

IMMOBILIER D'HABITATION

CONDITIONS DE FINANCEMENT

Les taux d'intérêt étant restés bas en 2018, le marché demeure dynamique avec des prix toujours à la hausse dans les zones tendues.

En dépit de la reprise de l'inflation, les conditions de crédit restent excellentes du fait, notamment, d'une concurrence par les taux toujours très vive entre les établissements de crédit. Fin décembre 2018, les taux de crédits immobiliers aux particuliers se sont établis à 1,43% en moyenne. Les taux d'intérêts réels sont donc demeurés négatifs pour le septième mois consécutif, confirmant une situation inédite depuis 1974. En outre, les établissements de crédit ont cherché à amortir les conséquences de la dégradation des soutiens publics sur la solvabilité des ménages modestes en allongeant la durée des prêts accordés. Cette dernière ressortait, en décembre 2018, à 226 mois en moyenne.

L'amélioration des conditions de crédit et l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts ont favorisé un sursaut de la production bancaire classique. Ainsi les crédits nouveaux à l'habitat des particuliers, hors renégociation affichaient une progression de 10,5% pour la production et de 1% pour le nombre de prêts.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Toutefois, si les conditions de crédit restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, leur permettant de supporter des coûts d'opérations plus élevés, la longue période de hausse des prix a entraîné un recul de l'indicateur de solvabilité des ménages tout au long de l'année 2018. Le recul du pouvoir d'achat immobilier s'est traduit par la réduction de la surface moyenne achetée. En deux ans, elle est en moyenne de 2 mètres carrés, mais est bien supérieure dans les grandes métropoles, à l'instar de Bordeaux (14 m² soit une pièce en moins)



*QE : quantitative Easing – Assouplissement quantitatif.

Après la forte croissance en 2017, le marché s'est maintenu à un très haut niveau en 2018 avec 970 000 ventes dans l'ancien en France. Dans le neuf, les volumes restent importants avec 128 000 ventes, mais sont en retrait de 2,3% sur un an. La baisse des ventes trouve moins son origine dans la diminution de la demande que dans la raréfaction de l'offre. Moins alimenté par de nouveaux projets, le stock de logements disponibles à la vente diminue de nouveau et passe sous le seuil des 100 000 logements. L'offre commerciale ne représente toujours qu'un peu plus de 10 mois de commercialisation, quand on estime que 12 traduisent un marché équilibré. La tendance ne devrait pas s'inverser en 2019 comme le laisse présager le recul continu du nombre de permis de construire délivrés et des mises en chantier, de -6% et -18% respectivement sur un an. Aux freins habituels entravant la production de logements neufs, s'ajoutent la perspective des élections municipales qui gèle de nombreux projets et la forte augmentation des coûts de construction.

LOGEMENTS ANCIENS

Au quatrième trimestre 2018, les prix des logements anciens en France ont continué d'augmenter pour le douzième trimestre consécutif. La hausse reste cependant mesurée comparée aux cycles précédents. Cependant, cette relative modération concerne moins les métropoles attractives, et notamment l'Île-de-France, qui creusent l'écart avec les autres territoires. En Île-de-France, le prix au mètre carré est le double de celui en province. Il faut toutefois avoir une lecture fine des évolutions géographiques, comme en atteste, par exemple, le prix des maisons en grande couronne qui reste encore inférieur au pic de prix de 2011.

PERSPECTIVES DE MARCHÉ

En 2019, les facteurs positifs devraient perdurer. Les taux de crédits à l'habitat, toujours historiquement bas devraient le rester. L'amélioration du marché de l'emploi qui semble structurellement installée pour les cadres, ainsi que l'amélioration du pouvoir d'achat attendue en 2019 devraient apporter une aide décisive aux ménages. Car, dans le même temps, les hausses successives de prix s'accumulent et pèsent sur la solvabilité des acquéreurs des zones tendues. L'augmentation des prix devrait se poursuivre à un rythme moins soutenu avec des différences marquées entre la région du Grand Paris, les principales métropoles régionales et les villes moyennes.

MARCHÉ INSTITUTIONNEL

Toujours en progression, le volume d'investissement sur le marché institutionnel résidentiel témoigne d'une classe d'actifs de plus en plus recherchée. En effet, le resserrement des taux de rendement avec ceux observés pour le tertiaire place le logement en très bonne position dans les stratégies d'allocation d'actifs des investisseurs en quête de diversification de leur portefeuille. Les investisseurs ayant une logique long terme et cherchant des rendements moins corrélés avec les cycles économiques se tournent vers le résidentiel locatif et le résidentiel géré. Ce mouvement devrait se poursuivre en France en 2019, grâce notamment aux opportunités d'investissement créées par la progression des travaux du Grand Paris Express et le développement des grandes métropoles régionales.



CRÉDITS IMMOBILIERS

	Décembre 2017	Décembre 2018	2019
Taux moyens	1,50%	1,43%	↗
Durée des prêts	216 mois	226 mois	=

VOLUMES DE VENTES

	4T 2017	4T 2018	2018
Logements anciens	968 000	970 000	=
Logements neufs	131 000	128 000	↘

CROISSANCE DES PRIX

	4T 2017	4T 2018	2019
Logements anciens	+3,2%	+ 3,3%	↘
Logements neufs	+3,2%	+2,2%	=

TAUX DE RENDEMENT

	4T 2017	4T 2018	2018
Logements Île-de-France	2,50% - 3,70%	2,50% - 3,50%	=
Logements Régions	3,90% - 4,50%	3,50% - 4,50%	=

Source : INSEE, FPI, CBRE, La Francaise REIM.

NOTES

FICHE D'IDENTITÉ MULTIHABITATION 2

TYPE DE SCPI
SCPI «Robien» à capital fixe fermé

SIÈGE SOCIAL
128, boulevard Raspail 75006 Paris

DATE DE CRÉATION
18 janvier 2005

N° D'IMMATRICULATION AU RCS
480 367 275 RCS Paris

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
18 janvier 2020

CAPITAL SOCIAL
72 124 500 euros

VISA AMF
SCPI n° 05-04 en date du 1er février 2005

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée
au capital de 1 220 384 euros
Siège social : 128, boulevard Raspail - 75006 Paris
399 922 699 RCS PARIS
Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille n° GP-07000038 du 26 juin 2007.
Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014.

Directoire

Marc BERTRAND, Président
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
Éric ALLARD, Directeur Général
Franck MEYER
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance

Xavier LEPINE, Président
Pascale AUCLAIR
Pierre LASSERRE
Patrick RIVIERE
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes

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



CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

Patrick KONTZ. Président
Jean-Luc BRONSART, Secrétaire
Laurent ALTMAYER
Robert BAYLOCQ
Paul CHENEL
Daniel DALLEST
Bertrand DE GELOES
François RINCHEVAL
Crédit Mutuel Arkéa

Fin de mandat :
à l'issue de l'assemblée générale de 2020 appelée à statuer sur les comptes de 2019.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Crédit Foncier Expertise
19, rue des Capucines
75001 Paris

Fin de mandat :
à l'issue de l'assemblée générale de 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

Fin de mandat :
à l'issue de l'assemblée générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de 2022.

3

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018



Multihabitation 2 a été créée le 18 janvier 2005 et a collecté jusqu'au 31 décembre 2005. Le dernier immeuble d'habitation a été acquis le 29 juin 2007. La première mise en location date du 6 février 2007 et la dernière du 15 juin 2010 (Chelles, livré le 3 décembre 2009).

Depuis le début des cessions d'actifs, la SCPI a vendu 72 lots dont 40 en 2018. Les cessions réalisées ont permis d'effectuer deux réductions de capital en 2018 ; un remboursement des apports de 100 euros/part en janvier 2018 et un second de 100 euros/part en octobre 2018.

Le résultat de l'année 2018 est en nette baisse par rapport à 2017, -678 219,17 euros (-32,22%). Cette baisse est liée à la cession des actifs et à l'arrêt quasi-total des remises en location.

Les loyers ont de ce fait également diminué de -774 838,82 euros (-30,79%) entre 2017 et 2018.

En contrepartie, les honoraires de location sont en forte baisse (-84,21 %) de même que les honoraires de la société de gestion -89 277,88 euros (-20,13%).

Les lots mis en vente ne font pas l'objet d'une remise en état systématique. À chaque libération, les responsables techniques et commerciaux définissent les travaux qu'ils estiment nécessaires de réaliser avant la mise en vente des actifs.

Le taux d'occupation financier a nettement baissé puisqu'il s'établit à 78,75% contre 87,10% en 2017. Ces faibles taux s'expliquent par la non relocation des lots destinés à être cédés et par les durées de commercialisation et de signature.

Le taux d'impayés reste faible, malgré quelques retards de paiements.

La distribution continue de baisser au rythme des cessions. Elle est passée de 28,08 euros en 2017 à 21,60 euros en 2018 (en deux versements juillet 2017 et janvier 2018). Le report à nouveau s'est légèrement dégradé puisqu'il est passé de 7,17 euros à 6,34 euros par part après distribution.

La distribution a permis de délivrer un rendement de 1,44%.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2018

Capital	72 124 500,00 €
Nombre de parts	68 690
Capitalisation	89 297 000 €
Nombre d'associés	1 724
Valeur de réalisation	1 190,42 €

Prix de souscription	1 300,00 €
Prix acquéreur	942,30 €
Prix net vendeur (Prix d'exécution)	846,00 €
Distribution de l'exercice 2018 *	21,60 €

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

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2018	2017
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	3 412 769,38	4 334 827,08
dont loyers	2 952 568,30	3 727 407,12
Total des charges	1 985 908,46	2 229 746,99
Résultat	1 426 860,92	2 105 080,09
Distribution	1 483 704,00	1 928 815,20
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	72 124 500,00	85 862 500,00
Total des capitaux propres	78 691 325,21	92 003 025,37
Immobilisations locatives	75 231 291,13	84 158 479,41

	Global 2018	Par part 2018
Autres informations		
Bénéfice	1 426 860,92	20,77*
Distribution	1 483 704,00	21,60
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	78 310 000,00	1 140,05
Valeur comptable	78 691 325,21	1 145,60
Valeur de réalisation	81 770 034,08	1 190,42
Valeur de reconstitution	97 233 363,22	1 415,54

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

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2018

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	75 231 291,13
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	3 460 034,08
Valeur comptable	78 691 325,21
Valeur comptable ramenée à une part	1 145,60

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	78 310 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	3 460 034,08
Valeur de réalisation	81 770 034,08
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 190,42

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	81 770 034,08
Frais d'acquisition des immeubles	4 855 220,00
Commission de souscription	10 608 109,14
Valeur de reconstitution *	97 233 363,22
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 415,54

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2018 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	154	0,22 %
Parts transférées par succession et/ou donation	205	0,30 %
Parts cédées de gré à gré	19	NS

Le marché des parts ne saurait être significatif dès lors que deux réductions du capital ont été réalisées au cours de cet exercice, qui ont conduit au remboursement cumulé des apports de 200 euros, par part, à chacun des associés.

Des cas particuliers, souvent liés à des situations familiales personnelles, peuvent néanmoins justifier quelques transactions trimestrielles. Dans cette hypothèse, le prix établi, inférieur à la valeur de réalisation publiée, prend en compte ce montant de réduction de capital distribué.

De fait, le prix moyen constaté payé par l'acquéreur en 2018 ressort à 1 048,15 euros par part.



3 PATRIMOINE IMMOBILIER



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

La SCPI poursuit la cession d'actifs avec 40 ventes signées en 2018. Au 31 décembre, sur les 353 lots détenus 97 sont vacants dont 28 sont sous promesses et 13 sous proposition d'acquisition.

Le montant total des ventes s'élève à 17 959 990 euros. Déduction faite des honoraires de commercialisation et des honoraires d'arbitrage le montant s'élève à 16 962 311,15 euros.

Au global, les biens sont vendus avec une plus-value brute de 9,10% (avant déduction des honoraires de cession et d'arbitrage) soit une plus-value nette (hors impôt sur les plus-values) de 2,79%.

Adresses	Plus ou moins-values brutes*	Nettes**
ASNIÈRES-SUR-SEINE - 15, rue Édouard Manet	56,31 %	46,53 %
ASNIÈRES-SUR-SEINE - 15, rue Édouard Manet	31,35 %	23,13 %
DIVONNE-LES-BAINS - 268, rue de Lausanne	31,55 %	23,31 %
DIVONNE-LES-BAINS - 268, rue de Lausanne	24,00 %	16,24 %
BUSSY-SAINT-GEORGES - 2, rue de l'Aviateur Martel	6,94 %	0,24 %
BUSSY-SAINT-GEORGES - 2, rue de l'Aviateur Martel	24,83 %	17,02 %
BUSSY-SAINT-GEORGES - 2, rue de l'Aviateur Martel	22,62 %	14,94 %
L'ISLE-ADAM - rue de la Montre en Or	(9,81 %)	(15,46 %)
L'ISLE-ADAM - rue de la Montre en Or	11,65 %	4,66 %
L'ISLE-ADAM - rue de la Montre en Or	8,31 %	1,53 %
L'ISLE-ADAM - rue de la Montre en Or	(8,46 %)	(14,19 %)
JUVIGNAC - rue de la Circulade / rue de Castrum	1,55 %	(4,81 %)
POISSY - 21, rue Jean Bouin	14,29 %	7,13 %
POISSY - 21, rue Jean Bouin	5,84 %	(0,79 %)
POISSY - 21, rue Jean Bouin	6,25 %	(0,40 %)
POISSY - 21, rue Jean Bouin	11,55 %	4,57 %
POISSY - 21, rue Jean Bouin	12,10 %	5,08 %
POISSY - 21, rue Jean Bouin	6,29 %	(0,37 %)
VILLEJUIF - rue Henri Barbusse / rue de la Liberté	52,84 %	43,27 %
ARGENTEUIL - 23 Foch - 13 Diane - 7 Jorand	7,15 %	0,44 %
ARGENTEUIL - 23 Foch - 13 Diane - 7 Jorand	6,71 %	(0,22 %)
ARGENTEUIL - 23 Foch - 13 Diane - 7 Jorand	(1,85 %)	(8,00 %)
ARGENTEUIL - 23 Foch - 13 Diane - 7 Jorand	(3,89 %)	(9,91 %)
ARGENTEUIL - 23 Foch - 13 Diane - 7 Jorand	(10,31 %)	(15,92 %)
CACHAN - 17 et 31, rue Camille Desmoulins	20,49 %	12,95 %
CACHAN - 17 et 31, rue Camille Desmoulins	35,62 %	27,13 %
CACHAN - 17 et 31, rue Camille Desmoulins	25,60 %	17,74 %
CACHAN - 17 et 31, rue Camille Desmoulins	31,33 %	23,11 %
QUIMPER - 2, alez an Eostiged	(4,97 %)	(10,92 %)
QUIMPER - 2, alez an Eostiged	(9,94 %)	(15,58 %)
QUIMPER - 2, alez an Eostiged	(9,94 %)	(15,58 %)
QUIMPER - 2, alez an Eostiged	(8,72 %)	(14,43 %)
QUIMPER - 2, alez an Eostiged	(15,10 %)	(20,42 %)
QUIMPER - 2, alez an Eostiged	(8,40 %)	(14,14 %)
QUIMPER - 2, alez an Eostiged	(4,92 %)	(10,88 %)
QUIMPER - 2, alez an Eostiged	(15,18 %)	(20,49 %)
SURESNES - rue Carnot	22,22 %	14,57 %
SURESNES - rue Carnot	24,78 %	16,97 %
SURESNES - rue Carnot	28,40 %	20,36 %
SURESNES - rue Carnot	35,14 %	26,68 %
VENDU	**13,10 %**	**6,01 %**

* Valeur de revente honoraires inclus hors droits / Valeur d'acquisition hors droits.
** Valeur de revente honoraires déduits / Valeur d'acquisition hors droits.

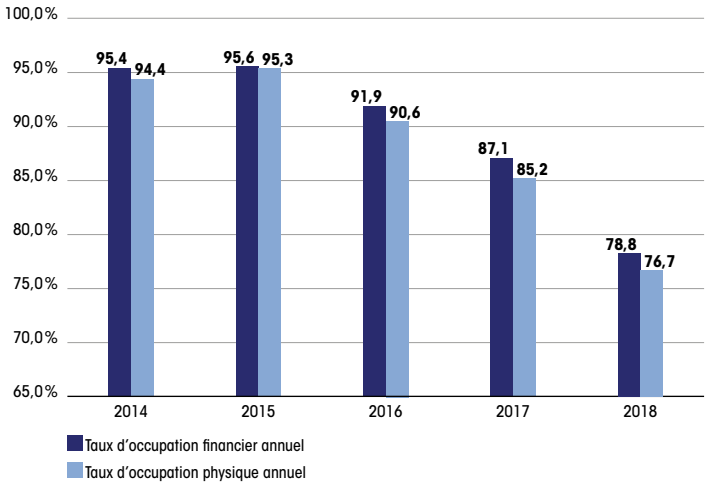
On constate des écarts significatifs selon les localisations. La province ainsi que les actifs tertiaires enregistrent les plus grosses moins-values. Plus les actifs sont proches de Paris (en dehors des bureaux de Créteil) plus les plus-values sont importantes. Argenteuil n'a pas enregistré les progressions attendues et continue à souffrir d'une image négative malgré la qualité et la localisation du programme. Ces situations reflètent les disparités économiques du territoire national. Plus on s'éloigne de Paris puis 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.

La poursuite des opérations d'arbitrage nécessitera l'élaboration d'une stratégie de cession qui devra prendre en compte l'occupation et les délais de cession. L'accélération des ventes impliquera la cession en bloc(s) des actifs restants. Même si cette accélération peut dégrader le résultat final des cessions, elle devrait malgré tout améliorer le taux de rendement interne de l'investissement global par une réduction du délai de détention des parts.

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 2018, sur les 425 lots acquis par la SCPI, 72 lots ont été vendus, 97 lots sont vacants et bloqués. Il y avait également 2 lots sous congés.

ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS

Les loyers quittancés sont passés de 3 727 407,12 euros en 2017 à 2 952 568,30 euros en 2018. Les loyers encaissés représentent 100,47 % des loyers facturés.

Cette baisse s'explique par le gel des locations.

CONTENTIEUX

Le nombre de contentieux locatifs est de 44 dossiers pour impayés dont 30 concernant des locataires partis.

La dotation à la provision pour créances douteuses s'élève à 69 543,62 euros, la reprise s'élève à 127 018,26 euros et la provision s'établit au 31 décembre à 322 022,63 euros contre 379 497,27 euros en 2017.

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.

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 sont réalisés.

	2018
Travaux réalisés	248 791,98

Nature des travaux réalisés en 2018

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût TTC (euros)
112, 114 et 116, rue Carnot	SURESNES	Cinq remises en états et divers entretiens courants	35 953,41
19/23, avenue du Maréchal Joffre	ARGENTEUIL	Cinq remises en états et divers entretiens courants	33 061,59
24 à 30, rue de la Paix	CHELLES	Travaux de carrelage, plomberie et inondation parking	24 383,27
45, rue Henri Barbusse	VILLEJUIF	Remise en état de quatre appartements	23 485,66
14 à 20, rue de la Montre en Or	L'ISLE-ADAM	Travaux d'électricité et changement de chaudière	21 235,62



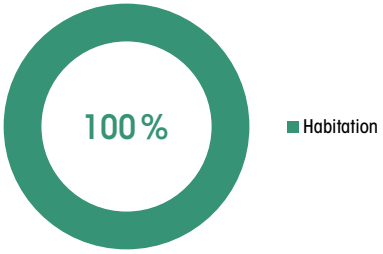
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2018, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, est de 78 310 000 euros hors droits contre 83 020 000 euros au 31 décembre 2017.

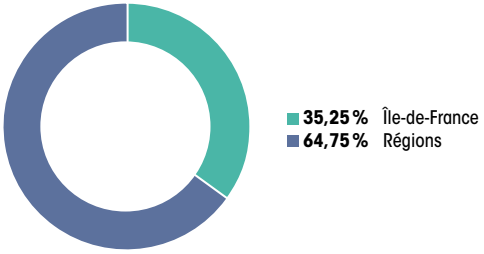
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2018

(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 2018



Répartition géographique du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2018



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2018

	Habitation	Total en €	Total en %
Île-de-France	56 920 000,00	56 920 000,00	**72,69 %**
Régions	21 390 000,00	21 390 000,00	**27,31 %**
TOTAL €	**78 310 000,00**	**78 310 000,00**	
TOTAL 2017	83 020 000,00	83 020 000,00	
TOTAL %	**100,00 %**		**100,00 %**

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

RÉDUCTION DE CAPITAL - POUVOIRS À LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire du 11 juillet 2018, les associés ont décidé de déléguer à la société de gestion le pouvoir de réduire le capital de la SCPI par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant minimum de 100 euros, et de donner tous pouvoirs à la société de gestion à l'effet de procéder à la réalisation de la réduction de capital.

NOTES

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 2, 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 du dit promoteur.

Contrôle
Procédure
Information
Prévention
Gestion
Rémunération
Suivi

Risque de gestion discrétionnaire.

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

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES :

Évaluation des risques par la société de gestion.

La gestion des risques de La Française Real Estate Managers est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.

La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- politique de risque ;
- analyse et mesure des risques ;
- surveillance et gestion des risques ;
- contrôle des risques ;
- documentation et communication.

Par exemple, le suivi du risque de perte potentielle lié au marché locatif, intègre les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte aux intérêts d'un client ou des clients des sociétés du Groupe La Française, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet ***www.la-francaise.com***.

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

RÉMUNÉRATION

Le gestionnaire attache une importance particulière au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs («Directive AIFM»). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur le fonds.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 160 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 8 513 957,52 euros.

Le gestionnaire s'est donc doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires tout en procédant à un travail d'identification des collaborateurs de son personnel impactés par les dispositions en matière de rémunération issues de la Directive AIFM et de ses textes de transposition (la «Population Identifiée»). Le gestionnaire a ainsi mis en œuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions exercées notamment au niveau de la gestion, des risques. En outre, le gestionnaire a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à limiter les risques de conflits d'intérêts.

La politique de rémunération est revue annuellement par le Comité des Rémunérations du gestionnaire. La politique de rémunération synthétique est détaillée sur le site internet de la société de gestion*.

**** https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites_reglementaires/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 LF REM pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale.

Veuillez noter que vous disposez 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.

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

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/ CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

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 [1]
2014	85 862 500,00	-	68 690	1 727	-	1 010,36
2015	85 862 500,00	-	68 690	1 726	-	977,00
2016	85 862 500,00	-	68 690	1 721	-	1 026,06
2017	85 862 500,00	-	68 690	1 725	-	1 140,18
2018	72 124 500,00	-	68 690	1 724	-	942,30

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix d'entrée au 1er janvier (euros) [1]	1 021,53	1 010,36	977,00	1 026,06	1 140,18
Distribution versé au titre de l'année (euros) [2]	39,12	38,04	38,04	28,08	21,60
dont distribution de report à nouveau (en %)	*1,69 %*		*7,31 %*		*3,84 %*
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) [3]	2,61 %	2,54 %	2,54 %	1,87 %	1,66 %
Report à nouveau cumulé par part (euros) [4]	5,40	5,99	3,21	7,17	6,34

[1] Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.
[2] Dstribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
[3] Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribuées).
(ii) par le prix acquéreur historique de 1 500 euros.
[4] Report à nouveau après affectation du résultat et affectation du stock de provision pour grosses réparations au 01/01/2017.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions de parts (euros HT)
2014	87	0,13 %	1,5 mois	-	249,66
2015	287	0,42 %	1,5 mois	-	279,17
2016	135	0,20 %	1,5 mois	-	114,58
2017	294	0,43 %	1,5 mois	-	713,43
2018	154	0,22 %	1,5 mois	-	879,71

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

	2014		2015		2016		2017		2018	
	euros	%	euros	%	euros	%	euros	%	euros	%
REVENUS										
Recettes locatives brutes	62,48	99,49	62,33	99,44	59,43	99,90	54,26	99,73	42,98	99,80
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,12	0,19	0,10	0,15	0,02	0,03		0,01		
Produits divers	0,20	0,33	0,25	0,41	0,04	0,07	0,15	0,27	0,09	0,20
TOTAL DES REVENUS	**62,81**	**100,00**	**62,68**	**100,00**	**59,49**	**100,00**	**54,41**	**100,00**	**43,07**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	7,42	11,82	7,43	11,86	7,06	11,87	6,46	11,87	5,16	11,98
Autres frais de gestion *	1,63	2,60	1,06	1,70	1,29	2,17	2,05	3,77	2,06	4,78
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,20	1,90	1,55	2,48	1,80	3,03	4,33	7,95	3,62	8,41
Charges immobilières non récupérées	11,70	18,63	11,42	18,22	12,02	20,21	11,53	21,19	12,30	28,55
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	**21,95**	**34,96**	**21,47**	**34,25**	**22,18**	**37,29**	**24,37**	**44,78**	**23,14**	**53,71**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	1,87	2,98	1,87	2,99	1,78	3,00				
- dotation nette aux autres provisions **	0,51	0,82	0,69	1,10	0,27	0,46	(0,60)	(1,10)	(0,84)	(1,94)
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	**2,39**	**3,80**	**2,56**	**4,09**	**2,05**	**3,45**	**(0,60)**	**(1,10)**	**(0,84)**	**(1,94)**
TOTAL DES CHARGES	**24,34**	**38,76**	**24,03**	**38,34**	**24,23**	**40,74**	**23,77**	**43,68**	**22,30**	**51,77**
RÉSULTAT	**38,46**	**61,24**	**38,65**	**61,66**	**35,26**	**59,26**	**30,65**	**56,32**	**20,77**	**48,23**
Variation du report à nouveau	(0,66)	(1,05)	0,61	0,97	(2,78)	(4,68)	2,56	4,70	0,83	1,93
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	39,12	62,29	38,04	60,69	38,04	63,94	28,08	51,61	21,60	50,15
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	39,07	62,21	38,00	60,63	38,04	63,94	28,08	51,61	21,60	50,15

* 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 31/12/2017 *	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
Fonds collectés	103 035 000,00	(13 738 000,00)	89 297 000,00
Cessions d'immeubles	7 588 366,41	8 927 188,28	16 515 554,69
Plus et moins values sur cessions	(39 077,22)	483 142,92	444 065,70
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(10 047 932,00)		(10 047 932,00)
Achats d'immeubles	(91 746 845,82)		(91 746 845,82)
Frais d'acquisition des immobilisations	(1 437 211,61)		(1 437 211,61)
SOMMES RESTANT À REMBOURSER	**7 352 299,76**	**(4 327 668,80)**	**3 024 630,96**

* Depuis l'origine de la société.

DÉCLARATION FISCALE

PERSONNES PHYSIQUES

Les SCPI relèvent du régime fiscal des sociétés semi-transparentes qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits dans la SCPI. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent ainsi selon la qualité de l'associé et le régime fiscal qui lui est applicable.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits notamment par le placement des capitaux en attente d'investissement.

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

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

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

	En euros
Revenu foncier	
Revenu brut	2 957 480
Autres charges déductibles	1 176 930
Revenu net	1 780 550
Soit par part pleine jouissance	73,05

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

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC *	1 922 392,14
Réintégration	
Déduction (Plus values nettes à long terme)	837 100,87
Résultat fiscal	1 085 291,27

* Plus ou moins values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	1 922 392,14
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	1 922 392,14

* Plus ou moins values comptables comprises.

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

Valeur à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1er janvier 2019 (euros)	
Pour les résidents français	**Pour les non-résidents français (ou assimilés)**
776,65	776,65

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2019.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D.441-4 du code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31/12/2018, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2018								
Fournisseurs		266 233,92						266 233,92*
Fournisseurs d'immobilisations							190 681,78	190 681,78**
TOTAL À PAYER		**266 233,92**					**190 681,78**	**456 915,70**
Échéances au 31/12/2017								
Fournisseurs								
Fournisseurs d'immobilisations							190 681,78	190 681,78**
TOTAL À PAYER							**190 681,78**	**190 681,78**

* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.
** Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les réglements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.

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



Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes :
- Le projet de réductions du capital ;
- La dissolution de la société par l'expiration du terme statutaire.

PROJET DE RÉDUCTIONS DE CAPITAL

Lors de l'assemblée générale du 19 novembre 2014, nous vous rappelons qu'il a été décidé :
- de ne pas user de la faculté de proroger la durée d'amortissement au-delà de neuf ans prévue par le dispositif dit « Robien », et
- de nous autoriser en conséquence à céder les actifs dès que possible compte tenu des engagements fiscaux pris pour chacun d'eux.

Une stratégie de liquidation progressive des actifs ayant respecté leur engagement de location de neuf ans a ainsi été mise en place.

Le produit de ces cessions n'ayant pas vocation à être réinvesti eu égard à la politique d'investissement de votre SCPI, nous soumettons à vos suffrages une résolution visant à nous permettre de vous verser le produit de ces cessions sans attendre le terme statutaire de votre SCPI fixé au 18 janvier 2020, dès lors que celui-ci aura atteint un montant significatif.

Ainsi, nous vous demandons de nous autoriser, jusqu'à la prochaine assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2019, à procéder à une ou plusieurs réductions de capital par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant minimum de 100 euros. En conséquence, chaque réduction de capital donnerait lieu à la diminution corrélative de la valeur nominale de chaque part sociale, actuellement fixée à 1 050 euros et au remboursement partiel de l'apport effectué par chaque associé.

DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ PAR L'EXPIRATION DU TERME STATUTAIRE

Nous vous avons convoqués en assemblée générale extraordinaire, conformément aux prescriptions légales et réglementaires, pour vous demander de prononcer la dissolution de notre société par expiration du terme statutaire.

Étant donné la situation de la société, la dissolution de la société et sa liquidation amiable doivent être mises en œuvre dès l'expiration du terme statutaire. Ainsi, la société sera dissoute de plein droit à compter du terme statutaire prévu à l'article V des statuts, soit le 18 janvier 2020.

Si vous suivez nos propositions, nous vous demandons d'adopter les résolutions relatives à la dissolution par expiration du terme de la société.

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

La société de gestion

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2018.

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 2018 afin d'examiner les comptes de la période écoulée, le marché des parts ainsi que la situation du patrimoine et a reçu sur ces points toutes les explications permettant d'analyser et de comprendre leur évolution.

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

GESTION LOCATIVE, CESSIONS ET CONTENTIEUX

Pour rappel, les associés ont décidé lors de l'assemblée générale du 19 novembre 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.

Votre Conseil est resté très attentif à la situation locative des immeubles du patrimoine. Au 31 décembre 2018, sur les 425 lots détenus par la SCPI, 72 lots ont été vendus. Sur les 353 lots restants, il y a 97 lots vacants en cours de commercialisation dont 41 en attente de signature.

Les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement au 31 décembre 2018 à 78,75% et à 73,99%. Cette baisse s'explique notamment par le fait que des lots vacants sont bloqués à la commercialisation en vue de leur mise en vente.

L'impact des contentieux est contenu, représentant une créance de 329 725 euros (hors dépôts de garantie), soit 0,73% des loyers quittancés (hors frais de recouvrement). Votre Conseil de Surveillance reste vigilant quant au suivi des dossiers contentieux.

VALEUR DU PATRIMOINE

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2018, résultant des expertises réalisées, s'établit à 78 310 000 euros hors droits.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts a enregistré les cessions de 154 parts qui ont été échangées sur la base d'un prix moyen payé par l'acquéreur de 1 048,15 euros. Le marché secondaire est non représentatif de la valeur de notre société compte tenu des deux réductions de capital réalisées en 2018 correspondant à la réduction de la valeur nominale d'un montant total de 200 euros par part.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2018

Notre réunion du 4 mars 2019, à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2018.

Compte tenu des cessions déjà réalisées, les produits locatifs s'établissent au 31 décembre 2018 à 3 267 360,61 euros contre 4 221 041,48 euros en 2017. Le résultat de l'exercice social de la SCPI au 31 décembre 2018 se solde par un bénéfice de 1 426 860,92 euros, soit 20,77 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2018 s'est élevée à 21,60 euros par part, dont 0,83 euros prélevés sur le report à nouveau, générant ainsi un taux de distribution de 1,44%.

En ce qui concerne l'exercice 2019, les prévisions présentées par la société de gestion font ressortir un résultat par part de 12,53 euros. La distribution annuelle devrait se situer aux environs de 15,00 euros par part.

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La société de gestion vous propose de réaliser une ou plusieurs réduction(s) de capital par réduction de la valeur nominale dès lors qu'un minimum de 100 € par part serait atteint ainsi que de statuer sur la dissolution de la société dès l'arrivée du terme statutaire. Nous vous invitons à voter favorablement au projet de résolutions.

Votre Conseil de surveillance a fait part à la société de gestion de son intérêt pour la réalisation de réductions de capital dans les plus brefs délais dès lors qu'un minimum de 100 euros par part serait atteint.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui vous sont soumis par la société de gestion n'appellent pas, de notre part, d'autres observations que celles figurant ci-dessus. Par conséquent, nous vous invitons à approuver l'ensemble des résolutions qui vous sont présentées.

Nous vous remercions de votre attention et de la confiance que vous accordez à votre Conseil et tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour nous permettre d'accomplir notre mission.

Pour le Conseil de surveillance,
Monsieur Patrick KONTZ,
Président

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2018 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 1 426 860,92 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 1 426 860,92 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 492 246,20 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 1 919 107,12 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- À titre de distribution une somme de 1 483 704,00 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- Au report à nouveau une somme de 435 403,12 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2018

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 2018, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :
  78 691 325,21 euros, soit 1 145,60 euros par part,
- valeur de réalisation :
  81 770 034,08 euros, soit 1 190,42 euros par part,
- valeur de reconstitution :
  97 233 363,22 euros, soit 1 415,54 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 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 2019.

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 2018 à 18 944 euros, soit 0,28 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Fixation des honoraires de commercialisation de La Française Real Estate Managers - Constatation des honoraires perçus en 2018

L'Assemblée générale, 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 ;
- 2% HT en cas de vente en bloc.

L'Assemblée générale constate que les honoraires versés à ce titre à la société La Française Real Estate Managers se sont élevés à 584 837,50 euros TTC en 2018.

SEPTIÈME 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.

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE



PREMIÈRE RÉSOLUTION

Réduction du capital social, pouvoirs à donner à la société de gestion

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion sur le projet de réductions du capital social par voie de diminution de la valeur nominale de chaque part sociale, décide :

- de déléguer à la société de gestion le pouvoir de réduire, en ou plusieurs fois, le capital de la SCPI par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant minimum de 100 euros, et
- de donner tous pouvoirs à la société de gestion à effet de procéder à la réalisation d'une ou plusieurs réductions de capital et notamment :
  - fixer le montant de la réduction de capital,
  - procéder au versement des fonds au profit des associés,
  - accomplir, directement ou par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitive la réduction de capital,
  - modifier corrélativement les statuts de la société,
  - d'une manière générale, prendre toutes dispositions utiles, conclure tous accords et effectuer toute formalité utile à l'émission des actions nouvelles.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Dissolution de la société par expiration du terme statutaire - Nomination, pouvoirs et rémunération du Liquidateur

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion et du Conseil de surveillance :

- constate que la dissolution de la société Multihabitation 2 aura lieu à l'expiration de la durée définie à l'article V des statuts soit le 18 janvier 2020 et confère en conséquence tous pouvoirs à la Société La Française Real Estate Managers pour constater la dissolution.
- prend acte que, du fait de la dissolution et conformément à l'article XXVII des statuts, la société de gestion La Française Real Estate Managers, deviendra Liquidateur sans limitation de durée et qu'elle disposera des pouvoirs les plus étendus pour procéder aux opérations de liquidation dans les conditions prévues aux statuts et en se conformant aux dispositions légales, qu'elle pourra réaliser tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif, sans être assujettie à aucune forme ou formalité juridique, décide de fixer et de décomposer comme suit la rémunération du liquidateur :
  - 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) ;
- décide que le siège social de la Multihabitation 2 reste fixé au 128, boulevard Raspail - 75006 PARIS où la correspondance et tous les actes et documents relatifs à la liquidation devront être adressés et notifiés.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Confirmation des commissaires aux comptes pour la durée de la liquidation

L'assemblée générale, à compter de la dissolution de la société, confirme dans leurs fonctions de commissaires aux comptes :

- Titulaire de la société DELOITTE & ASSOCIÉS ;
- Suppléant de la société B.E.A.S ;

et ce, pour toute la durée de la liquidation.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Confirmation de l'expert immobilier pour la durée de la liquidation

L'assemblée générale, à compter de la dissolution de la société, confirme la Société Crédit Foncier Expertise, dans ses fonctions d'expert immobilier, pour toute la durée de la liquidation.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Confirmation des membres de l'actuel Conseil de surveillance dans leurs fonctions pour la durée de la liquidation

L'assemblée générale, à compter de la dissolution de la société, confirme les membres de l'actuel Conseil de surveillance dans leurs fonctions pour toute la durée de la liquidation.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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

NOTES

10

COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EUROS)

	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	**75 231 291,13**	**78 310 000,00**	**84 158 479,41**	**83 020 000,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	75 231 291,13	78 310 000,00	84 158 479,41	83 020 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	**75 231 291,13**	**78 310 000,00**	**84 158 479,41**	**83 020 000,00**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	**83 675,87**	**83 675,87**	**77 382,55**	**77 382,55**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	83 675,87	83 675,87	77 382,55	77 382,55
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**657 960,13**	**657 960,13**	**1 226 158,44**	**1 226 158,44**
Locataires et comptes rattachés	435 881,06	435 881,06	536 041,32	536 041,32
Provisions pour dépréciation des créances	(322 022,63)	(322 022,63)	(379 497,27)	(379 497,27)
Autres créances	544 101,70	544 101,70	1 069 614,39	1 069 614,39
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**6 251 396,07**	**6 251 396,07**	**8 560 634,62**	**8 560 634,62**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	6 251 396,07	6 251 396,07	8 560 634,62	8 560 634,62
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**6 993 032,07**	**6 993 032,07**	**9 864 175,61**	**9 864 175,61**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(3 533 648,09)**	**(3 533 648,09)**	**(2 020 344,65)**	**(2 020 344,65)**
Dettes financières	(224 136,00)	(224 136,00)	(295 090,50)	(295 090,50)
Dettes d'exploitation	(284 509,46)	(284 509,46)	(324 014,98)	(324 014,98)
Fournisseurs et comptes rattachés	(266 233,92)	(266 233,92)	(274 946,83)	(274 946,83)
Locataires et comptes rattachés	(18 275,54)	(18 275,54)	(49 068,15)	(49 068,15)
Dettes diverses	(3 025 002,63)	(3 025 002,63)	(1 401 239,17)	(1 401 239,17)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(3 533 648,09)**	**(3 533 648,09)**	**(2 020 344,65)**	**(2 020 344,65)**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	650,10	650,10	715,00	715,00
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)	**650,10**	**650,10**	**715,00**	**715,00**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**78 691 325,21**		**92 003 025,37**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**81 770 034,08**		**90 864 545,96**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EUROS) [1]

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2017	Autres mouvements	Situation au 31/12/2018
Capital	**85 862 500,00**		**(13 738 000,00)**	**72 124 500,00**
Capital souscrit	85 862 500,00		(13 738 000,00)	72 124 500,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**5 687 356,39**			**5 687 356,39**
Prime d'émission	17 172 500,00			17 172 500,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(11 485 143,61)			(11 485 143,61)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	**(39 077,22)**		**483 142,92**	**444 065,70**
Réserves				
Report à nouveau	**315 981,31**	**176 264,89**		**492 246,20**
Résultat de l'exercice	**176 264,89**	**(176 264,89)**	**(56 843,08)**	**(56 843,08)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	2 105 080,09	(2 105 080,09)	1 426 860,92	1 426 860,92
Acomptes sur distribution	(1 928 815,20)	1 928 815,20	(1 483 704,00)	(1 483 704,00)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	**92 003 025,37**		**(13 311 700,16)**	**78 691 325,21**

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EUROS)

	31/12/2018	31/12/2017
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	2 952 568,30	3 727 407,12
Charges facturées	314 792,31	493 634,36
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**3 267 360,61**	**4 221 041,48**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	314 792,31	493 634,36
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	248 791,98	297 111,65
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	844 619,49	791 868,57
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**1 408 203,78**	**1 582 614,58**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**1 859 156,83**	**2 638 426,90**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	12 388,30	(3 446,87)
Reprises de provisions pour créances douteuses	127 018,26	107 006,96
TOTAL I : Produits d'exploitation	**139 406,56**	**103 560,09**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	354 308,20	443 586,08
Charges d'exploitation de la société	34 686,04	45 556,84
Diverses charges d'exploitation	110 570,74	80 699,03
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	69 543,62	65 923,95
TOTAL II : Charges d'exploitation	**569 108,60**	**635 765,90**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(429 702,04)**	**(532 205,81)**
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		206,87
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers		**206,87**
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières		
Résultat financier C = (I - II)		**206,87**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	6 002,21	10 018,64
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**6 002,21**	**10 018,64**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	8 596,08	11 366,51
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**8 596,08**	**11 366,51**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**(2 593,87)**	**(1 347,87)**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**1 426 860,92**	**2 105 080,09**

11

ANNEXE

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION



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

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un état du patrimoine incluant une estimation des différents actifs ;
- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

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 L214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Crédit Foncier Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant renouvelé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2020. 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 «par comparaison» qui permet d'analyser la valeur métrique d'un immeuble en la comparant à des références de marché d'actifs similaires. La société de gestion participe à la restitution des valeurs et vérifie les points de comparaison utilisés pour la détermination de la valeur finale.

Valeur vénale au 31 décembre 2018 des immeubles locatifs : 78 310 000 euros

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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



PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

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

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan correspondent aux engagements donnés et/ou reçus par les SCPI :

- Engagements sur les actes d'acquisitions ou de cessions ;
- Covenants sur les emprunts conclus ;
- Garanties données dans le cadre de financement : Hypothèque, Privilège de préteur de deniers
- Cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2018		Exercice 2017	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	75 231 291,13	78 310 000,00	84 158 479,41	83 020 000,00
TOTAL	**75 231 291,13**	**78 310 000,00**	**84 158 479,41**	**83 020 000,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATION LOCATIVES au 31/12/2017	**84 158 479,41**
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2017	**84 158 479,41**
Cessions	**(8 927 188,28)**
ASNIÈRES-SUR-SEINE - 15, rue Édouard Manet	(83 165,73)
POISSY - 21-29, rue Jean Bouin	(321 236,98)
POISSY - 21-29, rue Jean Bouin	(89 409,12)
POISSY - 21-29, rue Jean Bouin	(163 618,65)
DIVONNE-LES-BAINS - 268, rue de Lausanne	(331 465,67)
POISSY - 21-29, rue Jean Bouin	(197 216,00)
L'ISLE-ADAM - 18, rue de la Montre en Or	(524 351,68)
POISSY - 21-29, rue Jean Bouin	(239 920,32)
JUVIGNAC - rue de la Circulade	(200 878,99)
QUIMPER - 3, alez an Eostiged	(52 616,90)
ARGENTEUIL - 11-13, rue de Diane	(214 060,03)
CACHAN - 17, rue Camille Desmoulins	(235 953,28)
QUIMPER - 3, alez an Eostiged	(52 188,79)
CACHAN - 17, rue Camille Desmoulins	(232 376,81)
ARGENTEUIL - 11-13, rue de Diane	(182 080,94)
ARGENTEUIL - 11-13, rue de Diane	(156 905,91)
QUIMPER - 3, alez an Eostiged	(137 810,67)
BUSSY-SAINT-GEORGES - 2, rue de l'aviateur Martel	(132 175,04)

QUIMPER - 3, alez an Eostiged	(52 188,79)
L'ISLE-ADAM - 18, rue de la Montre en Or	(403 033,38)
ARGENTEUIL - 11-13, rue de Diane	(148 060,63)
BUSSY-SAINT-GEORGES - 2, rue de l'aviateur Martel	(133 338,96)
CACHAN - 17, rue Camille Desmoulins	(281 732,18)
ARGENTEUIL - 11-13, rue de Diane	(144 658,60)
QUIMPER - 3, alez an Eostiged	(81 942,39)
CACHAN - 17, rue Camille Desmoulins	(358 268,77)
ASNIÈRES-SUR-SEINE - 15, rue Édouard Manet	(312 136,39)
QUIMPER - 3, alez an Eostiged	(124 111,17)
L'ISLE-ADAM - 18, rue de la Montre en Or	(406 241,32)
SURESNES - 112-114-116, rue Carnot	(372 267,80)
L'ISLE-ADAM - 18, rue de la Montre en Or	(521 143,74)
SURESNES - 112-114-116, rue Carnot	(258 570,28)
DIVONNE-LES-BAINS - 268, rue de Lausanne	(410 025,10)
BUSSY-SAINT-GEORGES - 2, rue de l'aviateur Martel	(196 371,19)
SURESNES - 112-114-116, rue Carnot	(376 659,55)
QUIMPER - 3, alez an Eostiged	(124 967,38)
QUIMPER - 3, alez an Eostiged	(52 402,85)
SURESNES - 112-114-116, rue Carnot	(355 188,77)
POISSY - 21-29, rue Jean Bouin	(165 033,92)
VILLEJUIF - rue Henri Barbusse	(101 413,61)
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2018	**75 231 291,13**
IMMOBILISATION LOCATIVES au 31/12/2018	**75 231 291,13**
AUTRES ACTIF ET PASSIF D'EXPLOITATION au 31/12/2017	**77 382,55**
Solde des immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2017	**77 382,55**
Fonds de roulement versés aux syndics	6 293,32
Fonds de roulements restitués par les syndics	
Solde des immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2018	**83 675,87**
AUTRES ACTIF ET PASSIF D'EXPLOITATION au 31/12/2018	**83 675,87**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2017	Compte à compte 2018 *	Dotation 2018	Montant des amortissements au 31/12/2018
Agencements, aménagements, installations	5 ans	19 973,20		(1 119,70)	18 853,50

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

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2017	Dotation 2018	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2018
Provisions				
Pour créances douteuses	379 497,27	69 543,62	127 018,26	322 022,63
TOTAL	**379 497,27**	**69 543,62**	**127 018,26**	**322 022,63**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2017	2 105 080,09
Report à nouveau 2017	315 981,31
TOTAL DISTRIBUABLE	**2 421 061,40**
Distribution 2017	1 928 815,20
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**492 246,20**

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	35 344,32
Locataires et comptes rattachés	1 720,28
Autres dettes d'exploitation	58 113,82
TOTAL	**95 178,42**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	1 227,70
Autres créances d'exploitation	390 655,48
TOTAL	**391 883,18**

ANNEXE

11

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	56 215,11
Locataires : factures à établir	1 227,70
Locataires : créances douteuses	378 438,25
TOTAL	**435 881,06**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

TOTAL	**9 000,00**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Apurement des comptes locataires	8 595,87
Diverses charges exceptionnelles	0,21
TOTAL	**8 596,08**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Apurement des comptes locataires	5 997,35
Divers produits exceptionnels	4,86
TOTAL	**6 002,21**

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
19/23, avenue du Maréchal Joffre - 95100 ARGENTEUIL	Habitation	24/10/2018	210 000,00
12, rue Galceran de Villaseca - 66000 PERPIGNAN	Habitation	25/01/2018	100 000,00
112, 114-116, rue Carnot - 92150 SURESNES	Habitation	05/11/2018	585 000,00
45, rue Henri Barbusse - 94800 VILLEJUIF	Habitation	02/08/2018	245 000,00
49, avenue Maignan - 31200 TOULOUSE	Habitation	26/10/2018	127 000,00
19/23, avenue du Maréchal Joffre - 95100 ARGENTEUIL	Habitation	15/11/2018	195 000,00
19/23, avenue du Maréchal Joffre - 95100 ARGENTEUIL	Habitation	16/11/2018	305 000,00
12, rue Galceran de Villaseca - 66000 PERPIGNAN	Habitation	15/10/2015	95 000,00
45, rue Henri Barbusse - 94800 VILLEJUIF	Habitation	09/11/2018	240 000,00
19/23, avenue du Maréchal Joffre - 95100 ARGENTEUIL	Habitation	15/11/2018	280 000,00
15, rue Édouard Manet - 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	Habitation	16/11/2018	410 000,00
4, allée Firmin Bouisset - 31200 TOULOUSE	Habitation	20/11/2018	135 000,00
49, avenue Maignan - 31200 TOULOUSE	Habitation	14/11/2018	119 000,00
45, rue Henri Barbusse - 94800 VILLEJUIF	Habitation	18/10/2018	230 000,00
4, allée Firmin Bouisset - 31200 TOULOUSE	Habitation	13/12/2018	315 000,00
4, allée Firmin Bouisset - 31200 TOULOUSE	Habitation	21/11/2018	205 000,00
4, allée Firmin Bouisset - 31200 TOULOUSE	Habitation	20/11/2018	136 000,00
49, avenue Maignan - 31200 TOULOUSE	Habitation	07/12/2018	208 000,00
1, rue du Général Gallieni - 94350 VILLIERS-SUR-MARNE	Habitation	05/12/2018	305 000,00
4, allée Firmin Bouisset - 31200 TOULOUSE	Habitation	17/12/2018	150 000,00
49, avenue Maignan - 31200 TOULOUSE	Habitation	15/11/2018	195 000,00
49, avenue Maignan - 31200 TOULOUSE	Habitation	15/11/2018	155 000,00
3, alez An Eostiged - 29100 QUIMPER	Habitation	17/12/2018	69 000,00
112, 114-116, rue Carnot - 92150 SURESNES	Habitation	14/12/2018	610 000,00
40/42, boulevard Charles de Gaulle - 95110 SANNOIS	Habitation	21/12/2018	540 000,00
40/42, boulevard Charles de Gaulle - 95110 SANNOIS	Habitation	21/12/2018	255 000,00
40/42, boulevard Charles de Gaulle - 95110 SANNOIS	Habitation	21/12/2018	130 000,00
3, alez An Eostiged - 29100 QUIMPER	Habitation	17/12/2018	101 000,00

12

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale. Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
HABITATIONS							
268, rue de Lausanne 01220 DIVONNE-LES-BAINS	20/10/2005	100,00%	1 107,73	4 189 289,23		4 189 289,23	4 930 780,00
3, alez An Eostiged 29100 QUIMPER	21/06/2007	100,00%	562,40	1 229 043,52		1 229 043,52	1 907 272,46
49, avenue Maignan 31200 TOULOUSE	24/04/2007	100,00%	2 398,74	7 376 068,83		7 376 068,83	7 376 068,83
4, allée Firmin Bouisset 31200 TOULOUSE	25/06/2007	100,00%	1 413,85	4 150 000,00		4 150 000,00	4 150 000,00
54 à 63, rue de la Circulade 34990 JUVIGNAC	30/06/2006	100,00%	1 197,69	3 397 895,01		3 397 895,01	3 598 774,00
12, rue Galceran de Villaseca 66000 PERPIGNAN	28/11/2006	100,00%	1 118,71	3 319 365,48		3 319 365,48	3 319 365,48
24 à 30, rue de la Paix 77500 CHELLES	27/06/2007	100,00%	1 942,86	6 355 478,37		6 355 478,37	6 355 478,37
2, rue de l'aviateur Martel 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES	28/11/2005	100,00%	431,90	1 376 745,76		1 376 745,76	1 838 630,95
21, rue Jean Bouin 78300 POISSY	29/08/2006	100,00%	777,97	2 523 565,01		2 523 565,01	3 700 000,00
6, rue Fernand Léger 91320 WISSOUS	29/06/2007	100,00%	894,10	3 111 004,58		3 111 004,58	3 111 004,58
6, rue Fernand Léger 91320 WISSOUS	29/06/2007	100,00%	199,80	698 015,79		698 015,79	698 015,79
112, 114 et 116, rue Carnot 92150 SURESNES	28/06/2007	100,00%	768,80	3 931 530,05		3 931 530,05	5 294 216,45
2, rue Eugénie Éboué 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	26/06/2007	100,00%	1 818,20	7 130 955,00		7 130 955,00	7 130 955,00
15, rue Édouard Manet 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	26/07/2005	100,00%	657,00	2 414 173,65		2 414 173,65	2 809 475,77
20 à 25, rue Baudet 93000 SAINT-DENIS	14/06/2007	100,00%	690,30	2 444 528,12		2 444 528,12	2 444 528,12
20 à 25, rue Baudet 93000 SAINT-DENIS	14/06/2007	100,00%	735,18	2 310 174,88		2 310 174,88	2 310 174,88
17 et 31, rue Camille Desmoulins 94000 CACHAN	07/06/2007	100,00%	444,70	1 686 458,96		1 686 458,96	2 794 790,00
1, rue du Général Gallieni 94350 VILLIERS-SUR-MARNE	31/10/2006	100,00%	810,50	2 590 460,00		2 590 460,00	2 590 460,00
45, rue Henri Barbusse 94800 VILLEJUIF	14/12/2006	100,00%	757,08	2 830 642,39		2 830 642,39	2 932 056,00
19/23, avenue du Maréchal Joffre 95100 ARGENTEUIL	02/02/2007	100,00%	722,00	2 612 266,34		2 612 266,34	3 458 032,45
19/23, avenue du Maréchal Joffre 95100 ARGENTEUIL	02/02/2007	100,00%	218,89	796 670,55		796 670,55	796 670,55
40/42, boulevard Charles de Gaulle 95110 SANNOIS	28/06/2007	100,00%	2 103,01	7 721 088,00		7 721 088,00	7 721 088,00
3 et 14 à 20, rue de la Montre en Or 95290 L'ISLE-ADAM	01/02/2006	100,00%	355,20	1 035 871,61		1 035 871,61	2 890 641,73
TOTAL HABITATIONS			**22 126,61**	**75 231 291,13**		**75 231 291,13**	**84 158 479,41**
TOTAL GÉNÉRAL			**22 126,61**	**75 231 291,13**		**75 231 291,13**	**84 158 479,41**

13

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2018

À l'assemblée générale de la société civile de Placement Immobilier Multihabitation 2,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Multihabitation 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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 règlementaires.

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. 441-4 du code de commerce, pris en application de l'article L. 441-6-1 dudit code, n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. Par ailleurs, les informations relatives aux délais de paiement clients ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction 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 direction 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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société 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 2019

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie Gaitte



RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

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

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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 2018 s'élève à 354 308,20 euros TTC.

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

   Au fur et à mesure des souscriptions, la société de gestion pourra prélever pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux. Les souscripteurs autorisent la société de gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription.

   Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2018.

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

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

   Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2018 s'élève à 150 649,50 euros TTC.

   L'assemblée générale du 14 juin 2017 a décidé la possibilité pour la société LA FRANÇAISE REM 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 intervenants 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 2018 s'élève à respectivement 13 107 euros TTC et 421 081euros TTC.

Paris - La Défense, le 20 mai 2019

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Virginie Gaitte



LA FRANÇAISE

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

Mai 2019 - B90120