SCPI

MULTIHABITATION

RAPPORT ANNUEL 2018



LA FRANÇAISE



MULTIHABITATION

SCPI « ROBIEN » À CAPITAL FIXE FERMÉ

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 18 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 du conseil de surveillance	19
7	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	20
8	Comptes annuels	22
9	Annexe	25
10	Tableau de composition du patrimoine	29
11	Rapports du commissaire aux comptes	30

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 et 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

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

SIÈGE SOCIAL
128, boulevard Raspail
75006 Paris

DATE DE CRÉATION
4 février 2004

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

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
4 février 2019

CAPITAL SOCIAL
54 843 150 euros

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

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

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

Directoire

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

Conseil de surveillance

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

Commissaires aux comptes

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



CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

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

Fin de mandat :
à l'issue de la liquidation.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Crédit Foncier Expertise
19, rue des Capucines
75001 Paris

Fin de mandat :
à l'issue de la liquidation.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

Fin de mandat :
à l'issue de la liquidation.

3

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018



Multihabitation a été créée le 4 février 2004 et a collecté jusqu'au 28 février 2005. Le dernier immeuble d'habitation a été acquis le 4 août 2006. La première mise en location date du 1er novembre 2004 et la dernière du 1er avril 2009 (Paris, rue Curial, livré le 22 décembre 2008). L'obligation de louer est de neuf années. Par conséquent, certains lots ont d'ores et déjà respecté cette obligation.

La dissolution a été statutairement fixée au 4 février 2019. Lors de la dernière assemblée générale, les associés ont voté l'entrée en liquidation de la société à compter de cette date.

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

Les cessions réalisées ont permis d'effectuer deux réductions de capital en 2018 et de restituer aux associés leurs apports à hauteur de 150 et 100 euros par part. Un cinquième versement sera réalisé en janvier 2019.

Soit des remboursements d'apports de 464 euros par part depuis 2017 :

Janvier 2017	107,00 €
Octobre 2017	107,00 €
Janvier 2018	150,00 €
Juillet 2018	100,00 €
Total	**464,00 €**

L'arrêt des locations implique une baisse significative des revenus locatifs qui entraîne celle du résultat (-21,58%). Cela résulte essentiellement d'une diminution des loyers (-28,40%) compensée par une baisse du coût du contentieux (-85,26%).

Pour faciliter la revente des actifs, des travaux de rafraîchissement ou des menues réparations sont réalisés. Cependant en 2018, le coût des travaux a diminué de 31,28% par rapport à 2017.

La distribution a été maintenue à 15 euros par part avec un prélèvement sur le report à nouveau. Celui-ci est ainsi porté à 4,49 euros par part contre 8,76 euros en début d'exercice.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2018

Capital	54 843 150,00 €
Nombre de parts	69 775
Capitalisation	72 286 900 €
Nombre d'associés	2 047
Valeur de réalisation	995,23 €

Prix de souscription	1 500,00 €
Prix acquéreur	ND
Prix net vendeur (Prix d'exécution)	ND
Distribution de l'exercice 2018 *	15,00 €

* 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	2 280 810,70	3 220 870,64
dont loyers	1 944 992,71	2 717 798,05
Total des charges	1 531 974,07	2 265 713,30
Résultat	748 836,63	955 157,34
Distribution	1 046 625,00	1 046 625,00
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	54 843 150,00	72 286 900,00
Total des capitaux propres	63 445 503,13	80 099 000,44
Immobilisations locatives	53 791 440,13	67 049 751,92

	Global 2018	Par part 2018
Autres informations		
Bénéfice	748 836,63	10,73*
Distribution	1 046 625,00	15,00
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	59 788 000,00	856,87
Valeur comptable	63 445 503,13	909,29
Valeur de réalisation	69 442 063,00	995,23
Valeur de reconstitution	82 106 719,18	1 176,74

* 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	53 791 440,13
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	9 654 063,00
Valeur comptable	63 445 503,13
Valeur comptable ramenée à une part	909,29

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	59 788 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	9 654 063,00
Valeur de réalisation	69 442 063,00
Valeur de réalisation ramenée à une part	995,23

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	69 442 063,00
Frais d'acquisition des immeubles	3 706 856,00
Commission de souscription	8 957 800,18
Valeur de reconstitution *	82 106 719,18
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 176,74

* 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	81	NS
Parts transférées par succession et/ou donation	194	0,28 %
Parts cédées de gré à gré	-	-

Le marché des parts ne saurait être significatif dès lors que la cession des lots se poursuit et que la SCPI procède à des réductions de capital. Au cas particulier, les réductions de capital engagées depuis 2017 se sont traduites par le versement aux associés de 464 euros par part auquel s'ajoute celui du mois de janvier 2019 pour 100 euros supplémentaires, réduisant d'autant le niveau des prix pouvant être constatés sur le marché.

Le prix moyen constaté payé par l'acquéreur en 2018 ressort à 863,78 euros par part.



3 PATRIMOINE IMMOBILIER



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

La cession des actifs se poursuit. 55 ventes ont été signées en 2018 contre 72 en 2017. Les cessions se poursuivent. 7 promesses sont en attente de réitération et 14 offres sont en attente de signature d'une promesse au 31 décembre 2018.

Au global, les biens sont vendus avec une plus-value brute de 13,45% (avant déduction des honoraires de cession et d'arbitrage) soit une plus-value nette (hors impôt sur les plus-values) de 9,83%.

Adresses	Plus ou moins-values brutes*	Nettes**
LA MADELEINE - Villa Lamartine	(3,46%)	(9,50%)
MONTMORENCY - Le Jardin des Haras	16,30%	9,02%
MONTMORENCY - Le Jardin des Haras	19,21%	11,74%
MONTMORENCY - Le Jardin des Haras	17,02%	9,70%
MONTMORENCY - Le Jardin des Haras	17,02%	9,70%
MONTMORENCY - Le Jardin des Haras	16,33%	9,05%
MONTMORENCY - Le Jardin des Haras	(8,22%)	(13,97%)
L'ISLE-ADAM	19,26%	11,79%
BOULOGNE-BILLANCOURT - Le Solférino	56,39%	46,60%
BOULOGNE-BILLANCOURT - Le Solférino	51,31%	41,83%
LE PLESSIS-TRÉVISE	23,12%	15,41%
LE PLESSIS-TRÉVISE	1,04%	(5,28%)
LE PLESSIS-TRÉVISE	12,97%	5,90%
LE PLESSIS-TRÉVISE	5,12%	(1,46%)
LE PLESSIS-TRÉVISE	5,58%	(1,03%)
LE PLESSIS-TRÉVISE	5,33%	(1,26%)
LE PLESSIS-TRÉVISE	4,53%	(2,02%)
MARSEILLE - Les remparts	8,37%	1,59%
PERPIGNAN - Le Clos de Nivalis	(10,62%)	(16,22%)
PERPIGNAN - Le Clos de Nivalis	(13,02%)	(18,47%)
PERPIGNAN - Le Clos de Nivalis	(9,50%)	(15,17%)
PERPIGNAN - Le Clos de Nivalis	(7,34%)	(13,14%)
PERPIGNAN -Le Clos de Nivalis	(15,09%)	(20,41%)
ST-CYR-L'ÉCOLE - Villa Maintenon	14,99%	7,79%
ST-CYR-L'ÉCOLE - Villa Maintenon	45,09%	36,01%
ST-CYR-L'ÉCOLE - Villa Maintenon	23,77%	16,02%
MEYZIEU - Les Allées Grand Parc	25,04%	17,21%
MEYZIEU - Les Allées Grand Parc	20,33%	12,79%
MEYZIEU - Les Allées Grand Parc	17,00%	9,67%
BUSSY-SAINT-GEORGES	28,80%	20,74%
BUSSY-SAINT-GEORGES	24,98%	17,15%
MONTMORENCY - Carrières	12,25%	5,22%
MONTMORENCY - Carrières	10,74%	3,81%
MONTMORENCY - Carrières	12,92%	5,85%
VILLENEUVE LOUBET	(16,81%)	(22,02%)
VILLENEUVE LOUBET	(12,73%)	(18,19%)
VILLENEUVE LOUBET	(14,19%)	(19,56%)
VILLENEUVE LOUBET	(12,87%)	(18,33%)
DIVONNE-LES-BAINS	20,64%	13,09%
CACHAN	51,78%	42,28%
CACHAN	44,71%	35,65%
CACHAN	48,81%	39,49%
CACHAN	59,15%	49,19%
CACHAN	49,33%	39,98%
CACHAN	59,26%	49,29%
CACHAN	40,47%	31,67%
CACHAN	46,61%	37,43%
CACHAN	62,51%	52,33%
CACHAN	42,59%	33,66%

Adresses	Plus ou moins-values brutes*	Nettes**
CACHAN - Les Terrasses de la Bièvre	33,14 %	24,81 %
CACHAN - Les Terrasses de la Bièvre	59,15 %	49,18 %
SAINT-CLOUD - Seine et Jardins	26,44 %	18,52 %
SAINT-CLOUD - Seine et Jardins	40,06 %	31,29 %
LE PLESSIS-ROBINSON - Rives Castelmore	28,14 %	20,12 %
SAINT-MALO	(23,68 %)	(28,46 %)
VENDU	**15,35 %**	**8,13 %**

* 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. Les actifs situés en Régions 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. 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.

Le 31 juillet 2018, le commerce de Saint-Malo (détenu en indivision avec la SCPI Multihabitation 3) a été cédé pour un montant de 621 226,57 euros (net vendeur).

Fin 2018, il restait 53 lots vacants à céder dont la moitié en région et 150 lots loués sur les 387 lots acquis.

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. La nécessité réglementaire d'appliquer la procédure des accords collectifs sur l'arbitrage des lots encore occupés a conduit la société de gestion à consulter plusieurs mandataires pour l'accompagner sur ces missions.

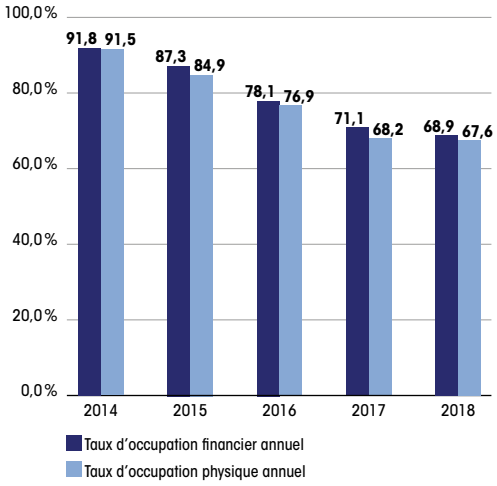
Votre société de gestion a sélectionné Crédit Foncier Immobilier (groupe BPCE) qui prendra en charge l'information des locataires, la commercialisation en direct des lots occupés soit auprès des occupants, soit auprès des investisseurs. Cette mission devrait être opérationnelle au cours du 2e trimestre 2019.

L'application de ce process réglementaire et les décotes inhérentes à la vente aux locataires ou aux investisseurs devraient légèrement dégrader le résultat.

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 387 lots acquis par la SCPI, 166 lots ont été vendus, 71 lots sont vacants et bloqués. Il y avait également 1 lot sous congé.

ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS

Les loyers quittancés sont passés de 2 717 798,05 euros en 2017 à 1 944 992,71 euros en 2018. Les loyers encaissés représentent 101,93 % des loyers facturés.

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

CONTENTIEUX

Il y a 49 dossiers traités en fin d'exercice dont 35 concernant des locataires partis. La dotation à la provision pour créances douteuses s'élève à 79 700,04 euros, la reprise s'élève à 88 473,54 euros et la provision s'établit au 31 décembre 2018 à 570 839,14 euros contre 579 612,64 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 réalisées.

	2018
Travaux réalisés	179 049,34

Nature des travaux réalisés en 2018

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût TTC (euros)
50, avenue Dumontel	CACHAN	Six remises en état et des DPE & Carrez	33 664,76
72/76, quai Marcel Dassault	SAINT-CLOUD	Quatre remises en état et divers entretiens courants	27 168,75
13/18, impasse des Érables	MONTMORENCY	Remise en état du jardin, d'un appartement et divers entretiens courants	20 222,08
2, allée Nicolas Poussin	SAINT-CYR-L'ÉCOLE	Deux remises en état,diagnostics et divers entretiens courants	19 918,25

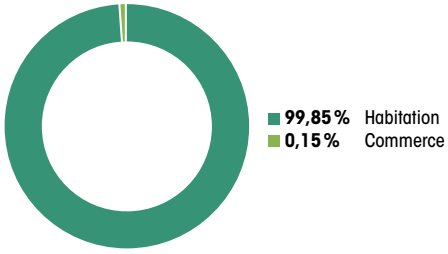
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2018, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, est de 59 788 000 euros hors droits contre 66 955 500 euros au 31 décembre 2017.

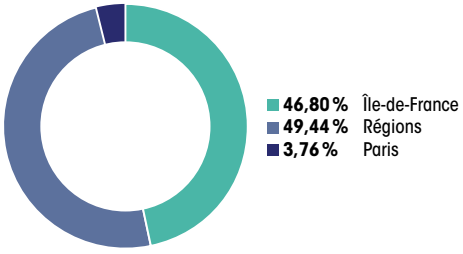
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2018

(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	Commerce	Total en €	Total en %
Paris	3 800 000,00	238 000,00	4 038 000,00	**6,75 %**
Île-de-France	33 300 000,00		33 300 000,00	**55,70 %**
Régions	22 450 000,00		22 450 000,00	**37,55 %**
TOTAL €	**59 550 000,00**	**238 000,00**	**59 788 000,00**	
Total 2017	66 130 000,00	825 500,00	66 955 500,00	
TOTAL %	**99,60 %**	**0,40 %**		**100,00 %**

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

RÉDUCTION DU CAPITAL - POUVOIRS À DONNER 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, en une 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.

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

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire du 11 juillet 2018, les associés ont :

- constaté que la dissolution de la Société Multihabitation aura lieu à compter du 4 février 2019 et ont conféré en conséquence tous pouvoirs à la Société La Française Real Estate Managers pour constater la dissolution ;
- pris acte que, du fait de la dissolution, 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.
- confirmé les Commissaires aux comptes, l'expert immobilier et les membres du conseil de surveillance dans leurs fonctions pour toute la durée de la liquidation.

4

GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE



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

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont Multihabitation, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

LES TRAVAUX DE CONTRÔLE INTERNE, RISQUES FINANCIERS ET RISQUES OPÉRATIONNELS S'ARTICULENT AUTOUR :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelles.

Les contrôles permanents de second niveau sont placés sous la responsabilité du Contrôle Interne et Risques Opérationnels qui a pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des audits externes. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, La Française Real Estate Managers reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

Risque de perte en capital. La SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital investi n'est pas garanti.

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

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

Risque lié au crédit. L'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

Risque lié à l'acquisition en l'état futur d'achèvement.

Dans un contexte économique incertain et malgré une réelle sélection des promoteurs, il existe un risque lié à la livraison de l'actif, à son achèvement ou encore lié à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre 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	87 218 750,00	-	69 775	2 066	-	1 065,85
2015	87 218 750,00	-	69 775	2 061	-	1 047,00
2016	87 218 750,00	-	69 775	2 056	-	1 090,97
2017	72 286 900,00	-	69 775	2 046	-	971,62
2018	54 843 150,00	-	69 775	2 047	-	ND

[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]	1 058,13	1 065,85	1 047,00	1 090,97	971,62
Distribution versée au titre de l'année (euros) [2]	36,48	30,00	26,04	15,00	15,00
dont distribution de report à nouveau (en %)					
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) [3]	2,43 %	2,00 %	1,74 %	1,00 %	1,00 %
Report à nouveau cumulé par part (euros) [4]	5,52	8,59	9,83	8,76	4,49

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

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions
2014	369	0,53 %	1,5 mois	-	561,17
2015	665	0,95 %	1,5 mois	-	893,61
2016	693	0,52 %	1,5 mois	-	343,74
2017	349	0,50 %	1,5 mois	-	615,94
2018	81	0,12 %	1,5 mois	-	266,67

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

	2014		2015		2016		2017		2018	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	61,01	97,33	57,43	99,34	49,40	99,02	38,95	99,60	27,88	99,91
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,14	0,22	0,16	0,28	0,06	0,13	0,01	0,03		
Produits divers	1,53	2,45	0,22	0,38	0,43	0,86	0,15	0,37	0,02	0,09
TOTAL DES REVENUS	**62,68**	**100,00**	**57,81**	**100,00**	**49,89**	**100,00**	**39,11**	**100,00**	**27,90**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	7,24	11,55	6,82	11,79	5,86	11,74	4,61	11,80	3,35	11,99
Autres frais de gestion *	1,60	2,55	1,24	2,14	1,28	2,56	1,19	3,05	1,62	5,82
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	3,23	5,16	2,86	4,95	1,73	3,47	3,76	9,61	2,57	9,20
Charges immobilières non récupérées	11,23	17,92	11,38	19,68	12,03	24,11	13,15	33,62	9,76	34,98
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	**23,30**	**37,18**	**22,29**	**38,56**	**20,89**	**41,88**	**22,71**	**58,08**	**17,29**	**61,98**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	0,06	0,09	0,03	0,06						
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	1,83	2,92	1,73	2,99	1,48	2,97				
- dotation nette aux autres provisions **	(0,33)	(0,53)	0,69	1,19	0,23	0,45	2,71	6,92	(0,13)	(0,45)
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	**1,56**	**2,48**	**2,45**	**4,24**	**1,71**	**3,42**	**2,71**	**6,92**	**(0,13)**	**(0,45)**
TOTAL DES CHARGES	**24,86**	**39,66**	**24,74**	**42,80**	**22,60**	**45,31**	**25,42**	**65,00**	**17,17**	**61,53**
RÉSULTAT	**37,82**	**60,34**	**33,07**	**57,20**	**27,29**	**54,69**	**13,69**	**35,00**	**10,73**	**38,47**
Variation du report à nouveau	1,34	2,14	3,07	5,31	1,25	2,51	(1,31)	(3,35)	(4,27)	(15,30)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	36,48	58,20	30,00	51,89	26,04	52,20	15,00	38,36	15,00	53,76
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	36,46	58,17	29,93	51,77	26,02	52,16	15,00	38,36	15,00	53,76

* 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	89 730 650,00	(17 443 750,00)	72 286 900,00
Cessions d'immeubles	26 452 999,68	13 258 311,79	39 711 311,47
Plus et moins values sur cessions	1 377 012,38	1 088 041,06	2 465 053,44
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(10 206 645,13)		(10 206 645,13)
Achats d'immeubles	(92 709 715,66)		(92 709 715,66)
Frais d'acquisition des immobilisations	(1 413 012,36)		(1 413 012,36)
SOMMES RESTANT À REMBOURSER	**13 231 288,91**	**(3 097 397,15)**	**10 133 891,76**

* 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	1 994 999
Autres charges déductibles	527 755
Revenu net	1 467 244
Soit par part pleine jouissance	21,03

	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 *	1 864 776,19
Réintégration	
Déduction (Plus values nettes à long terme)	1 944 235,58
Résultat fiscal	(79 459,39)

* Plus ou moins values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	1 864 776,19
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	1 864 776,19

* 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 par part 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)**
816,95	816,95

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		324 721,66						324 721,66*
Fournisseurs d'immobilisations								
TOTAL À PAYER		**324 721,66**						**324 721,66**
Échéances au 31/12/2017								
Fournisseurs		221 954,80						221 954,80*
Fournisseurs d'immobilisations								
TOTAL À PAYER		**221 954,80**						**221 954,80**

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

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 3 juillet 2014 de ne pas proroger la durée d'amortissement pour une période de 3 années et ont autorisé en conséquence la société de gestion à céder les actifs dès que possible compte tenu des engagements fiscaux. Une stratégie de liquidation progressive des actifs de la SCPI a ainsi été mise en place et implique mécaniquement une baisse progressive de la distribution.

Au 31 décembre 2018, sur les 387 lots principaux acquis, 166 ont été vendus. Sur les 221 lots restants, il y a 75 lots vacants en cours de commercialisation dont 22 lots en attente de signature. Votre Conseil de Surveillance reste attentif aux arbitrages lot par lot.

Le taux d'occupation physique s'élève à 67,15%. Cette baisse s'explique notamment par le fait que des appartements et maisons vacants sont bloqués à la commercialisation en vue de leur mise en vente.

Les contentieux sont principalement concentrés sur 49 dossiers dont 35 dossiers concernant des locataires partis. Votre Conseil de Surveillance reste vigilant quant au suivi des dossiers contentieux et plus particulièrement sur le solde des créances à recouvrer à l'échéance de la liquidation.

Enfin, nous vous rappelons que lors de l'assemblée générale du 11 juillet 2018, les associés ont constaté que la dissolution de la Société Multihabitation aurait lieu à l'expiration de la durée statutaire soit à compter du 4 février 2019.

VALEUR DU PATRIMOINE

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2018, résultant des expertises réalisées, s'établit à 59 788 000 euros hors droits.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts a enregistré au cours de l'année, les cessions de 81 parts qui ont été échangées sur la base d'un prix moyen payé par l'acquéreur de 863,78 euros. Le marché secondaire demeure toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société compte tenu des deux réductions de capital réalisées au cours de l'exercice 2018 correspondant à la réduction de la valeur nominale d'un montant total de 250 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.

Les produits locatifs s'établissent au 31 décembre 2018 à 2 162 747,48 euros en conséquence des cessions déjà réalisées. Les comptes de l'exercice se soldent par un bénéfice de 748 836,63 euros et correspondant à un résultat par part de 10,73 euros. La distribution 2018 a été fixée à 15 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.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 4 mars 2019 est soumis à votre approbation. Après prise en compte de nos observations, nous vous invitons à approuver ces résolutions dans leur ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2018 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission et nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance.

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

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE



PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports du liquidateur, du conseil de surveillance, du Commissaire aux Comptes - Constatation du capital effectif - Approbation des comptes sociaux - Quitus à la société de gestion

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports du liquidateur, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport du liquidateur dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2018 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 54 843 150 euros et un bénéfice de 748 836,63 euros.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 748 836,63 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 610 995,22 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 1 359 831,85 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 1 046 625,00 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 313 206,85 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 du liquidateur, 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 :
  63 445 503,13 euros, soit 909,29 euros par part,
- valeur de réalisation :
  69 442 063,00 euros, soit 995,23 euros par part,
- valeur de reconstitution :
  82 106 719,18 euros, soit 1 176,74 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes

L'assemblée générale après avoir entendu lecture du rapport spécial des commissaires 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

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

L'assemblée générale fixe les honoraires de commercialisation dus à la société La Française Real Estate Managers, pour toute cession d'actif réalisée par son intermédiaire à :

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

L'assemblée générale constate que les honoraires versés à ce titre à la société La Française Real Estate Managers se sont élevés à 783 315,00 euros TTC en 2018.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement 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

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	**53 791 440,13**	**59 788 000,00**	**67 049 751,92**	**66 955 500,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	53 791 440,13	59 788 000,00	67 049 751,92	66 955 500,00
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)	**53 791 440,13**	**59 788 000,00**	**67 049 751,92**	**66 955 500,00**
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	**47 282,08**	**47 282,08**	**48 578,26**	**48 578,26**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	47 282,08	47 282,08	48 578,26	48 578,26
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**919 472,05**	**919 472,05**	**814 186,49**	**814 186,49**
Locataires et comptes rattachés	744 234,26	744 234,26	803 425,30	803 425,30
Provisions pour dépréciation des créances	(570 839,14)	(570 839,14)	(579 612,64)	(579 612,64)
Autres créances	746 076,93	746 076,93	590 373,83	590 373,83
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**12 080 479,47**	**12 080 479,47**	**15 757 476,21**	**15 757 476,21**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	12 080 479,47	12 080 479,47	15 757 476,21	15 757 476,21
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**13 047 233,60**	**13 047 233,60**	**16 620 240,96**	**16 620 240,96**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(3 393 835,67)**	**(3 393 835,67)**	**(3 571 707,54)**	**(3 571 707,54)**
Dettes financières	(165 006,30)	(165 006,30)	(228 225,67)	(228 225,67)
Dettes d'exploitation	(356 144,28)	(356 144,28)	(389 611,72)	(389 611,72)
Dettes diverses	(2 872 685,09)	(2 872 685,09)	(2 953 870,15)	(2 953 870,15)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(3 393 835,67)**	**(3 393 835,67)**	**(3 571 707,54)**	**(3 571 707,54)**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	665,07	665,07	715,10	715,10
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)	**665,07**	**665,07**	**715,10**	**715,10**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**63 445 503,13**		**80 099 000,44**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**69 442 063,00**		**80 004 748,52**

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	**72 286 900,00**		**(17 443 750,00)**	**54 843 150,00**
Capital souscrit	72 286 900,00		(17 443 750,00)	54 843 150,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**5 824 092,51**			**5 824 092,51**
Prime d'émission	17 443 750,00			17 443 750,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(11 619 657,49)			(11 619 657,49)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
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	**1 377 012,71**		**1 088 041,06**	**2 465 053,77**
Réserves				
Report à nouveau	**702 462,88**	**(91 467,66)**		**610 995,22**
Résultat de l'exercice	**(91 467,66)**	**91 467,66**	**(297 788,37)**	**(297 788,37)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	955 157,34	(955 157,34)	748 836,63	748 836,63
Acomptes sur distribution	(1 046 625,00)	1 046 625,00	(1 046 625,00)	(1 046 625,00)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	**80 099 000,44**		**(16 653 497,31)**	**63 445 503,13**

[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	1 944 992,71	2 717 798,05
Charges facturées	217 754,77	453 383,37
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		(1 159,73)
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**2 162 747,48**	**3 170 021,69**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	217 754,77	453 383,37
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	179 049,34	262 314,95
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	680 936,89	917 395,34
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**1 077 741,00**	**1 633 093,66**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**1 085 006,48**	**1 536 928,03**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	27 898,49	19 825,89
Reprises de provisions pour créances douteuses	88 473,54	18 892,15
TOTAL I : Produits d'exploitation	**116 372,03**	**38 718,04**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	233 399,13	321 885,65
Charges d'exploitation de la société	34 835,96	37 910,33
Diverses charges d'exploitation	101 602,99	63 660,30
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	79 700,04	207 648,51
TOTAL II : Charges d'exploitation	**449 538,12**	**631 104,79**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(333 166,09)**	**(592 386,75)**
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		830,77
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers		**830,77**
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)		**830,77**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	1 691,19	11 300,14
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**1 691,19**	**11 300,14**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	4 694,95	1 514,85
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**4 694,95**	**1 514,85**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**(3 003,76)**	**9 785,29**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**748 836,63**	**955 157,34**

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 L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Crédit Foncier Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant renouvelé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2021. 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 : 59 788 000 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	52 777 805,38	59 550 000,00	66 036 117,17	66 130 000,00
Bureaux	1 013 634,75	238 000,00	1 013 634,75	825 500,00
TOTAL	**53 791 440,13**	**59 788 000,00**	**67 049 751,92**	**66 955 500,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATION LOCATIVES au 31/12/2017	**67 049 751,92**
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2017	**67 049 751,92**
Cessions	**(13 258 311,79)**
CACHAN - 54-64, avenue Dumotel	(256 155,15)
MONTMORENCY - 9, rue des Haras	(145 564,07)
CACHAN - 54-64, avenue Dumotel	(201 239,40)
BUSSY ST-GEORGES - 2, rue James de Rotschild	(128 232,78)
LE PLESSIS-TRÉVISE - 117-121, avenue Maurice Berteaux	(215 017,81)
MARSEILLE - 87-89, boulevard Louis Botinelly	(285 712,29)
LE PLESSIS-TRÉVISE - 117-121, avenue Maurice Berteaux	(145 712,21)
LE PLESSIS-TRÉVISE - 117-121, avenue Maurice Berteaux	(255 416,70)
PERPIGNAN - 12, rue d'Empuries	(200 214,44)
CACHAN - 54-64, avenue Dumotel	(120 141,33)
MEYZIEU - 17, rue Jean Louis Barrault	(80 342,15)
CACHAN - 54-64, avenue Dumotel	(261 697,92)
VILLENEUVE-LOUBET - 822, avenue Vaugrenier	(482 462,94)
VILLENEUVE-LOUBET - 822, avenue Vaugrenier	(505 015,46)
CACHAN - 54-64, avenue Dumotel	(190 601,75)
BUSSY ST-GEORGES - 2, rue James de Rotschild	(126 798,13)
CACHAN - 54-64, avenue Dumotel	(262 649,71)
CACHAN - 54-64, avenue Dumotel	(135 565,92)
CACHAN - 54-64, avenue Dumotel	(265 729,03)
MONTMORENCY - 9, rue des Haras	(145 564,07)
LE PLESSIS-TRÉVISE - 117-121, avenue Maurice Berteaux	(126 098,25)
MEYZIEU - 17, rue Jean-Louis Barrault	(213 091,32)

MONTMORENCY - 9, rue des Haras	(142 288,15)
MONTMORENCY - 42 bis, rue des Carrières	(197 478,17)
MONTMORENCY - 42 bis, rue des Carrières	(190 403,52)
LE PLESSIS-TRÉVISE - 117-121, avenue Maurice Berteaux	(255 416,70)
SAINT-CYR-L'ÉCOLE - 2, allée Nicolas Poussin	(158 157,32)
BOULOGNE-BILLANCOURT - 14, rue Solférino	(389 994,04)
MONTMORENCY - 9, rue des Haras	(216 030,24)
LE PLESSIS-TRÉVISE - 117-121, avenue Maurice Berteaux	(255 123,96)
PERPIGNAN - 12, rue d'Empuries	(195 448,61)
SAINT-MALO - 35, rue Grassinais	(856 634,75)
LA MADELAINE - 2, rue Lamartine	(188 655,98)
PERPIGNAN - 12, rue d'Empuries	(199 646,49)
VILLENEUVE-LOUBET - 822, avenue Vaugrenier	(481 254,77)
BOULOGNE-BILLANCOURT - 14, rue Solférino	(385 492,18)
SAINT-CLOUD - 72/76, quai Marcel Dassault	(265 166,01)
PERPIGNAN - 12, rue d'Empuries	(196 683,28)
SAINT-CYR-L'ÉCOLE - 2, allée Nicolas Poussin	(82 326,36)
CACHAN - 54-64, avenue Dumotel	(118 153,77)
SAINT-CLOUD - 72/76, quai Marcel Dassault	(164 701,22)
CACHAN - 54-64, avenue Dumotel	(196 172,52)
LE PLESSIS-TRÉVISE - 117-121, avenue Maurice Berteaux	(214 139,57)
VILLENEUVE-LOUBET - 822, avenue Vaugrenier	(480 852,04)
LE PLESSIS-ROBINSON - 32, avenue Charles de Gaulle	(313 975,40)
MONTMORENCY - 9, rue des Haras	(139 288,15)
MONTMORENCY - 42 bis, rue des Carrières	(202 852,43)
CACHAN - 54-64, avenue Dumotel	(196 200,51)
L'ISLE-ADAM - 8, allée Jean Daguet	(318 628,96)
MEYZIEU - 17, rue Jean-Louis Barrault	(165 368,33)
SAINT-CYR-L'ÉCOLE - 2, allée Nicolas Poussin	(155 323,72)
CACHAN - 54-64, avenue Dumotel	(269 536,19)
MONTMORENCY - 9, rue des Haras	(145 564,07)
DIVONNE-LES-BAINS - 126, rue de la Scie	(574 290,13)
PERPIGNAN - 12, rue d'Empuries	(198 041,42)
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2018	**53 791 440,13**
Agencements, Aménagements, Installations 2018	**(4 187,20)**
Cessions d'agencements de l'exercice	
MONTMORENCY - 9, rue des Haras	(106,05)
MONTMORENCY - 9, rue des Haras	(106,05)
MONTMORENCY - 9, rue des Haras	(101,03)
BOULOGNE-BILLANCOURT - 14, rue Solférino	(1 734,70)
MONTMORENCY - 9, rue des Haras	(160,02)
BOULOGNE-BILLANCOURT - 14, rue Solférino	(1 713,28)
MONTMORENCY - 9, rue des Haras	(160,02)
MONTMORENCY - 9, rue des Haras	(106,05)
Amortissements Agencements, Aménagements, Installations 2018	**4 187,20**
Dotations de l'exercice	
Reprises de l'exercice	4 187,20
IMMOBILISATION LOCATIVES au 31/12/2018	**53 791 440,13**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION au 31/12/2017	**48 578,26**
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2017	**48 578,26**
Fonds de roulement versés aux syndics	
Fonds de roulement restitués par les syndics	(1 296,18)
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2018	**47 282,08**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION au 31/12/2018	**47 282,08**

ANNEXE
9

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	76 485,67	(4 187,20)		72 298,47

* 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	579 612,64	79 700,04	88 473,54	570 839,14
TOTAL	**579 612,64**	**79 700,04**	**88 473,54**	**570 839,14**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2017	955 157,34
Report à nouveau 2017	702 462,88
TOTAL DISTRIBUABLE	**1 657 620,22**
Distribution 2017	1 046 625,00
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**610 995,22**

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	85 825,20
Locataires et comptes rattachés	2 385,24
Autres dettes d'exploitation	80 304,54
TOTAL	**168 514,98**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	3 127,02
Autres créances d'exploitation	82 689,90
TOTAL	**85 816,92**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	123 058,54
Locataires : factures à établir	3 127,02
Locataires : créances douteuses	618 048,70
TOTAL	**744 234,26**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

TOTAL	**9 000,00**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Apurement comptes locataires	4 684,46
Diverses charges exceptionnelles	10,49
Total	**4 694,95**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Article 700 perçus	1 300,00
Indemnités d'assurance	326,70
Divers produits exceptionnels	64,49
TOTAL	**1 691,19**

10

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
COMMERCES							
34, rue de la Grassinais 35440 SAINT-MALO							856 634,75
10/12/14, rue Richard Lenoir 75011 PARIS	24/03/2009	10,00 %	22,95	157 000,00		157 000,00	157 000,00
TOTAL COMMERCES			**22,95**	**157 000,00**		**157 000,00**	**1 013 634,75**
HABITATIONS							
126, rue de la Scie 01220 DIVONNE-LES-BAINS	10/06/2005	100,00 %	589,49	2 197 249,60		2 197 249,60	2 771 539,73
379, corniche des Santolines et des Iles 06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE	19/06/2006	100,00 %	1 003,30	5 366 700,00		5 366 700,00	5 366 700,00
822, avenue de Vaunegrier 06270 VILLENEUVE-LOUBET	06/12/2005	100,00 %	450,60	1 814 673,03		1 814 673,03	3 764 258,24
140/156, avenue des Pignatières 06700 ST-LAURENT-DU-VAR	01/08/2006	100,00 %	616,30	2 807 250,00		2 807 250,00	2 807 250,00
87/89, boulevard Louis Botinelly 13004 MARSEILLE	03/09/2004	100,00 %	309,23	860 355,79		860 355,79	1 146 068,08
71 à 91, rue de la Circulade 34990 JUVIGNAC	30/06/2006	100,00 %	1 299,93	3 690 234,00		3 690 234,00	3 690 234,00
2, rue Lamartine 59110 LA MADELEINE	07/10/2004	100,00 %	207,00	506 244,02		506 244,02	694 900,00
55, avenue Gustave Dron 59200 TOURCOING	17/02/2004	100,00 %	1 882,90	4 210 825,00		4 210 825,00	4 210 825,00
10 à 36, rue d'Empuries 66000 PERPIGNAN	03/06/2005	100,00 %	992,46	2 450 725,52		2 450 725,52	3 440 759,76
17, rue Jean-Louis Barrault 69330 MEYZIEU	21/07/2005	100,00 %	426,39	1 101 210,29		1 101 210,29	1 560 012,09
80/82, rue Curial 75019 PARIS	21/07/2006	100,00 %	568,50	2 829 561,00		2 829 561,00	2 829 561,00
21, avenue Jacques Cartier 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES	20/07/2005	100,00 %	668,10	2 036 988,81		2 036 988,81	2 292 019,72
2, allée Nicolas Poussin 78120 SAINT-CYR-L'ÉCOLE	15/10/2004	100,00 %	1 019,12	3 487 164,54		3 487 164,54	3 882 971,94
14, rue de Solférino 92100 BOULOGNE- BILLANCOURT	08/10/2004	100,00 %	181,75	921 924,82		921 924,82	1 697 411,04
72/76, quai Marcel Dassault 92210 SAINT-CLOUD	28/04/2006	100,00 %	545,90	2 898 318,04		2 898 318,04	3 328 185,27
12 et 14, avenue Aristide Briand 92350 LE PLESSIS-ROBINSON	04/08/2006	100,00 %	131,69	580 641,60		580 641,60	894 617,00
12 et 14, avenue Aristide Briand 92350 LE PLESSIS-ROBINSON	04/08/2006	100,00 %	222,20	1 023 154,00		1 023 154,00	1 023 154,00
50, avenue Dumontel 94000 CACHAN	16/06/2005	100,00 %	1 065,33	3 269 694,72		3 269 694,72	5 743 537,92
59 à 63, rue de Plaisance 94130 NOGENT-SUR-MARNE	29/06/2006	100,00 %	644,70	2 820 000,00		2 820 000,00	2 820 000,00
117/119, avenue Maurice Berteaux 94420 LE PLESSIS-TRÉVISE	07/12/2004	100,00 %	1 121,30	3 572 906,39		3 572 906,39	5 039 831,59
13 à 18, impasse des Érables 95160 MONTMORENCY	14/04/2005	100,00 %	1 146,85	3 398 599,91		3 398 599,91	3 989 334,03
9, rue des Haras 95160 MONTMORENCY	21/07/2004	100,00 %	144,15	468 703,57		468 703,57	1 403 002,32
4 à 20, allée Jean Daguet 95290 L'ISLE-ADAM	08/12/2005	100,00 %	471,50	1 321 315,48		1 321 315,48	1 639 944,44
TOTAL HABITATIONS			**15 708,69**	**53 634 440,13**		**53 634 440,13**	**66 036 117,17**
TOTAL GÉNÉRAL			**15 731,64**	**53 791 440,13**		**53 791 440,13**	**67 049 751,92**

11

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,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Multihabitation relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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 15 mai 2019

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie Gaitte



RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

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

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Convention conclue avec la société de gestion LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS :

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

1) Un montant de 10% HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs encaissés et produits financiers nets) de la société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion.

   Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2018 s'élève à 233 399,13 euros TTC.

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

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

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

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

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

   Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2018 s'élève à 227 847 euros TTC.

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

Le montant comptabilisé au titre des honoraires d'intermédiaire pour les ventes intervenant au profit des locataires et des honoraires relatifs aux ventes intervenants au profit de tout acquéreur au titre de l'exercice 2018 s'élève à respectivement 32 039 euros TTC et 523 429 euros TTC.

Paris - La Défense, le 15 mai 2019

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie Gaitte

NOTES

NOTES



LA FRANÇAISE

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

Mai 2019 - B80161