

RAPPORT ANNUEL

2016

MULTIHABITATION



LA FRANÇAISE

Multihabitation

SCPI Robien à capital fixe

Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 15 juin 2017

1	Conjoncture	2
2	Organes de direction et de contrôle.....	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2016	6
4	Gouvernance et contrôle interne.....	10
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	12
6	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	15
7	Rapport du conseil de surveillance.....	16
8	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire et à l'assemblée générale extraordinaire	17
9	Comptes au 31 décembre 2016	20
10	Annexe	23
11	Composition du patrimoine	27
12	Rapports du commissaire aux comptes	29

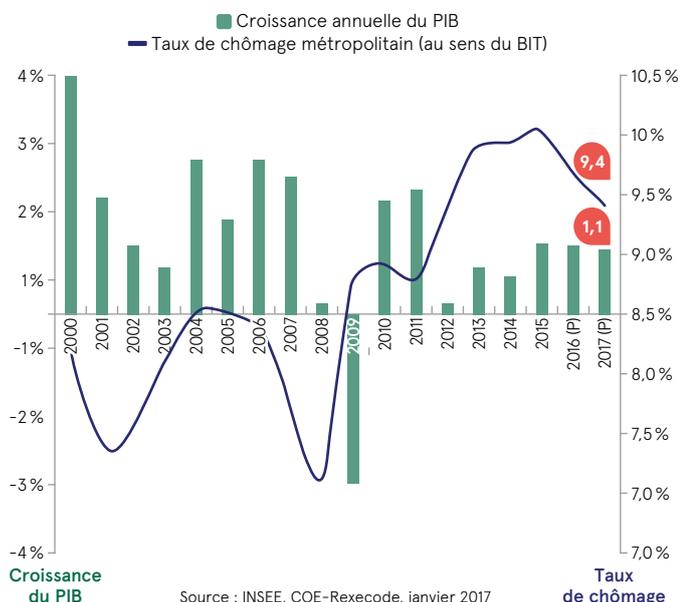




Un environnement économique toujours faiblement porteur

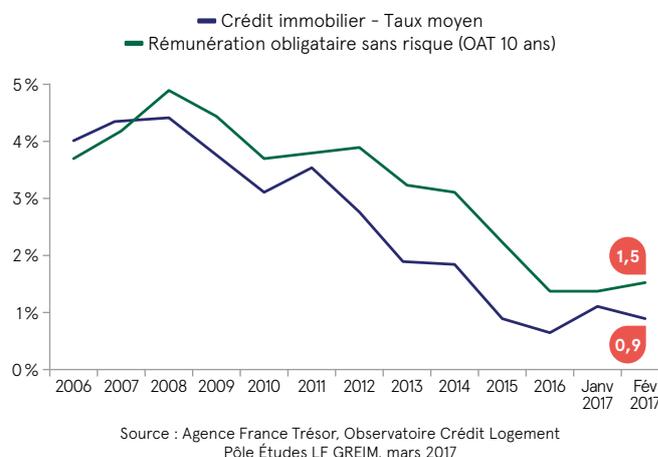
La croissance de l'économie française a augmenté de 0,4 % au 4^e trimestre 2016 et atteint 1,1% sur l'année, en recul de -0,1 point par rapport à 2015. Outre la sortie de l'Union européenne du Royaume-Uni et la série d'attentats qui a fortement impacté le tourisme, la consommation des ménages a stagné au 2^e et au 3^e trimestre et remis en cause les perspectives de croissance annoncées en début d'année. Ainsi, l'estimation de progression annuelle du PIB par Rexecode s'est dégradée au cours de l'année, passant de 1,6 % en janvier à 1,1 % en décembre. L'activité s'est néanmoins avérée plus robuste au 4^e trimestre, portée par le redémarrage de la production industrielle (+2,2 % en novembre) et de la consommation. La baisse du chômage, amorcée depuis l'été, devrait se poursuivre en 2017. Rexecode annonce une croissance stable à 1,1% cette année, et un taux de chômage en amélioration sensible, à 9,4 %, sur fonds d'incertitude liée aux effets du Brexit et aux élections présidentielles françaises. En outre, l'Insee prévoit une reprise de l'inflation à 0,8 % sur l'année 2017, un rythme modéré mais qui devrait rogner le pouvoir d'achat des Français et pourrait ralentir la consommation.

● Croissance du PIB et taux de chômage en France



À l'instar des taux d'emprunt d'état qui ont accusé une hausse à la suite de l'élection de Donald Trump puis de l'incertitude quant à l'issue des élections en France, les taux de crédit immobilier ont progressé depuis la fin de l'année 2016. Fin février, ils s'établissaient à 1,49 % contre 1,34 %, leur point bas, en fin d'année dernière. Cette remontée s'est concrétisée par la signature de nombreuses ventes en janvier et février 2017. Les taux demeurent néanmoins à un niveau bas en historique et devraient légèrement poursuivre leur augmentation dans les prochains mois.

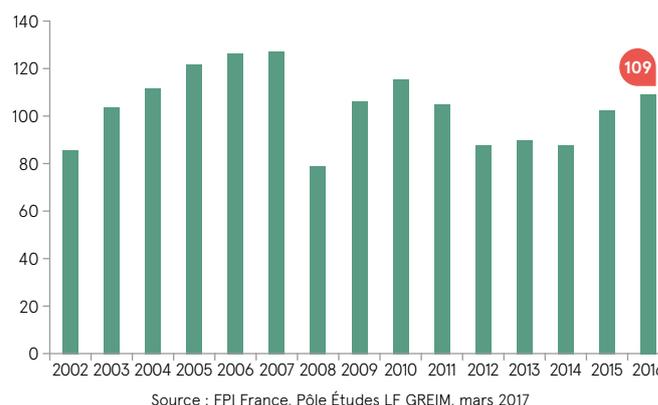
● Rendement obligatoire et taux de crédit immobilier



Le marché du logement neuf confirme sa reprise

La nette reprise du marché des logements neufs s'est accélérée en 2016, aussi bien en immobilier neuf promoteur qu'en maison individuelle hors promoteur. Ainsi, 109 000 ventes promoteur ont été comptabilisées sur l'ensemble de l'année, en augmentation de 6 % par rapport à 2015 ; les réservations ont progressé de 21 % par rapport à 2015, soit 148 618 réservations.

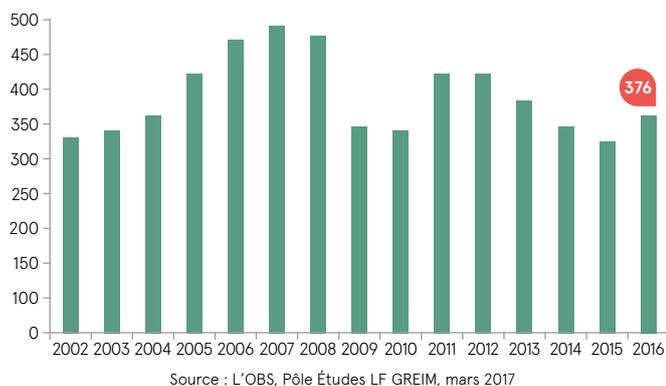
● Nombre de ventes de logements neufs en France (en milliers)



Les mises en chantier de logements neufs repartent à la hausse, après la baisse continue observée depuis 2012. Elles ont représenté 376 500 unités en 2016, en progression de plus de 10 % par rapport à 2015. Sur le dernier trimestre, le rythme des mises en chantier a légèrement faibli, mais il devrait néanmoins se consolider en 2017. En effet, le nombre de permis de construire octroyés s'est accéléré en 2016, progressant de 14 %, à 453 200 unités.

Le prix des logements neufs augmente globalement en France (+2,5 %). Cette hausse s'est amplifiée en fin d'année, puisqu'il progresse de 3,6 % sur le seul 4^e trimestre.

Mises en chantier de logements neufs en France (en milliers)



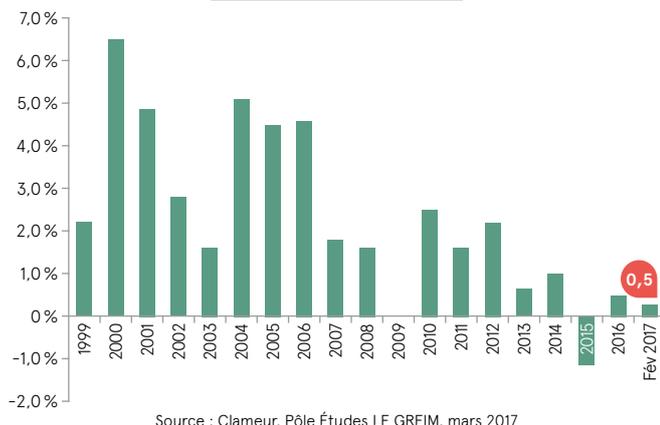
Des loyers de marché en léger redémarrage

Le marché locatif confirme sa reprise amorcée depuis le début de l'année 2016. Habituellement très soutenu entre juin et septembre puis en baisse de régime à partir d'octobre, il a redémarré en fin d'année. Ainsi, après avoir reculé de 1,1% en 2015, les loyers ont progressé en moyenne de 0,5% en décembre 2016 sur un an. Ils ont poursuivi leur progression depuis le début de l'année, mais plus faiblement (+0,3%). Cette augmentation s'effectue en revanche d'une manière très hétérogène puisque de nombreuses villes, y compris les plus peuplées, telles Lille ou Marseille ont vu leurs loyers stagner voire diminuer.

À l'échelle nationale pourtant, le marché reste sous pression en raison d'une forte demande. Néanmoins, cette reprise, même légère, des loyers a entravé la remontée spectaculaire de la mobilité résidentielle, qui avait atteint un point haut historique, à 33% en novembre, supérieur à 5 points de sa moyenne des 18 dernières années. Elle recule désormais, pour s'établir à 29,8% à fin février 2017, ainsi qu'en Île-de-France, où elle demeure traditionnellement nettement en deçà de la moyenne nationale.

Les efforts d'entretien et d'amélioration des logements ont à nouveau nettement faibli depuis la remontée des loyers. Ainsi, en février 2017, seuls 14,5% des logements reloués ont bénéficié de travaux de rénovation majeurs. Ce niveau reste tout de même inférieur à la moyenne qui s'élève à 22,2% depuis 1998.

Variations des loyers

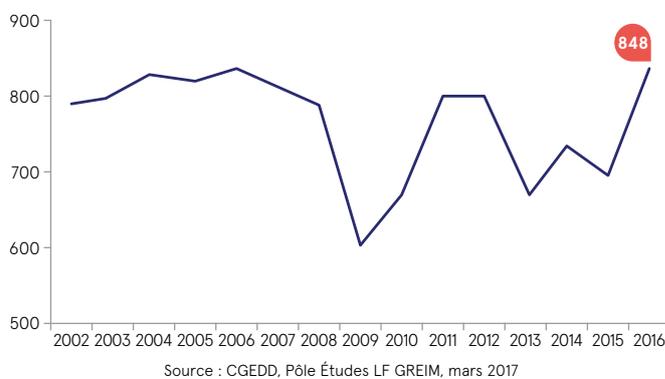


Les ventes de logements anciens atteignent un niveau record

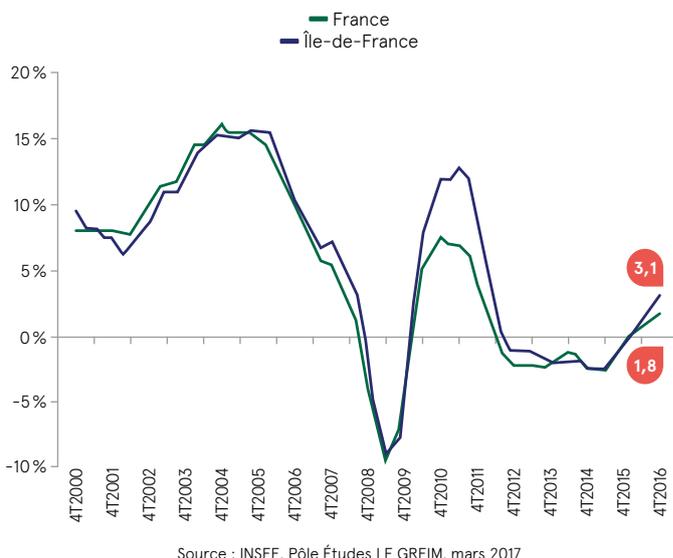
Le marché des logements anciens confirme la dynamique observée depuis fin 2015 et dépasse ses records historiques. En effet, les transactions dépassent leur niveau très élevé de 2006, avec 848 000 transactions référencées en 2016. Cette forte augmentation s'explique principalement par les taux de crédit immobilier très bas (1,34% sur 15 ans en décembre) et par la reprise économique, qui, bien que timide, a engendré des créations d'emplois, synonyme de mobilité géographique intra-nationale.

La hausse du prix de l'ancien se consolide, faisant suite à une baisse des prix continue entre 2012 et 2015. Ainsi, en 2016, les prix de l'ancien ont augmenté d'environ 1,8% en France et de 3,1% en Île-de-France sur un an. Outre un pouvoir d'achat immobilier restauré par des taux bas persistants, de nombreux produits sont actuellement disponibles à la vente. Seul le segment des résidences secondaires souffre. Il pourrait progressivement se réanimer mais continuera à pâtir d'un taux d'imposition sur les plus-values élevé.

Nombre de ventes de logements anciens en France (en milliers)



Taux de croissance annuel du prix des logements en France (CVS)



Perspectives du marché

En 2017, les facteurs de soutien à l'immobilier neuf et ancien devraient se maintenir. En effet, la poursuite du Prêt à Taux Zéro et du dispositif Pinel ainsi que l'effet « valeur refuge », suggéré par la tangibilité du placement, devraient permettre à l'immobilier de rester un secteur actif. Les taux de crédit immobiliers devraient rester bas, en moyenne historique mais leur remontée est néanmoins amorcée et pourrait se poursuivre. Cette perspective a contribué au maintien d'une activité dynamique depuis le début de l'année. Les transactions ne devraient pourtant progresser que faiblement en 2017, par rapport aux importants volumes enregistrés en 2016 mais demeurer très nombreuses, générant de nouvelles hausses des prix, tant dans le neuf que dans l'ancien.



FICHE D'IDENTITÉ MULTIHABITATION



- **Type de SCPI**
SCPI « Robien »
à capital fixe
- **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**
87 218 750 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

Patrick RIVIERE, Président
Xavier LEPINE
Pierre LASSERRE
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

Titulaire : Deloitte & Associés
185, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine
Suppléant : B.E.A.S
195, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

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 l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de 2018.

Expert immobilier de la SCPI

Crédit Foncier Expertise
19, rue des Capucines
75001 Paris

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée de 2021 appelée à statuer sur les comptes de 2020.

Commissaires aux comptes de la SCPI

Titulaire : Deloitte & Associés
185, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

Suppléant : B.E.A.S
195, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

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



Introduction

Multihabitation a été créée le 4 février 2004 et a collecté jusqu'au 28 février 2005. Le dernier immeuble d'habitation a été acquis le 4 août 2006. La première mise en location date du 1^{er} novembre 2004 et la dernière du 1^{er} 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 date de dissolution statutaire est fixée au 4 février 2019.

Les premières cessions des lots ayant rempli l'obligation de location ont été signées en 2015. 30 ventes ont été régularisées depuis le lancement de la cession des actifs. 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 une réduction de capital début 2017 et de distribuer aux associés 107 euros par part.

Le résultat est en baisse (-17,49 %) par rapport à l'exercice 2015. Cela résulte essentiellement d'une diminution des loyers (-13,99 %) et de l'augmentation des charges non récupérables (+42,22 %) des lots vacants en raison du blocage à la location des lots libérés devant être cédés.

Les charges non récupérables ont baissé de 91 939,76 euros (-8,82 %). Cela résulte pour l'essentiel d'une baisse des travaux d'entretien courant, des grosses réparations et des honoraires de mise en location.

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 turn-over a baissé pour s'établir à 20,63 % contre 24,94 % en 2015.

La distribution est de 26,04 euros par part contre 30 euros en 2015. Le report à nouveau a été légèrement reconstitué pour s'établir à 9,83 euros par part contre 8,59 euros en début d'exercice. Cela s'explique par un résultat (27,29 euros par part) supérieur au budget prévisionnel (24,62 euros par part).

Caractéristiques principales au 31 décembre 2016

Capital	87 218 750,00 €
Nombre de parts	69 775
Capitalisation	104 662 500,00 €
Nombre d'associés	2 056
Valeur de réalisation	1 363,25 €
Prix de souscription	1 500,00 €
Prix acquéreur	1 090,97 €
Prix net vendeur (Prix d'exécution)	979,48 €
Valeur ISF pour 2017 *	979,48 €
Distribution de l'exercice 2016 **	26,04 €

* Correspond à la valeur pouvant être retenue par les associés assujettis à l'ISF.

** Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Tableau de chiffres significatifs (en euros)

	2016	2015
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	4 244 560,86	4 883 925,41
dont loyers	3 446 745,06	4 007 210,77
Total des charges	2 340 617,21	2 576 439,31
Résultat	1 903 943,65	2 307 486,10
Dividende	1 816 941,00	2 093 250,00

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	87 218 750,00	87 218 750,00
Total des capitaux propres	94 332 444,53	93 882 366,56
Immobilisations locatives	85 831 401,37	90 923 253,84

	Global 2016	Par part 2016
Autres informations		
Bénéfice	1 903 943,65	27,29*
Dividende	1 816 941,00	26,04*
Patrimoine		
Valeur de marché des immeubles	86 603 142,44	1 241,18
Valeur comptable	94 332 444,53	1 351,95
Valeur de réalisation	95 120 849,18	1 363,25
Valeur de reconstitution	112 652 686,55	1 614,51

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

Valeurs de la société au 31 décembre 2016

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

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

● Valeur comptable

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	85 831 401,37
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	8 501 043,16
Valeur comptable	94 332 444,53
Valeur comptable ramenée à une part	1 351,95

● Valeur de réalisation

	En euros
Valeur de marché des immeubles	86 603 142,44
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	8 517 706,74
Valeur de réalisation	95 120 849,18
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 363,25

● Valeur de reconstitution

	En euros
Valeur de réalisation	95 120 849,18
Frais d'acquisition des immeubles	5 369 394,83
Commission de souscription	12 162 442,54
Valeur de reconstitution *	112 652 686,55
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 614,51

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

Marché des parts en 2016 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	693	0,99%
Parts transférées par succession et/ou donation	230	0,33%
Parts cédées de gré à gré	-	-

Le marché des parts ne saurait être significatif dès lors que la durée de détention des parts dont les associés sont titulaires conditionne les avantages fiscaux et donc la performance à terme de Multihabitation. 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 l'absence d'avantage fiscal transmis à l'acquéreur.

Ce prix variera à la baisse au cours des prochaines périodes à due concurrence des versements effectués aux associés au titre des cessions des appartements du patrimoine de la SCPI.

Le prix moyen constaté payé par l'acquéreur en 2016 ressort à 1 070,61 euros par part.

Patrimoine immobilier

Évolution du patrimoine

La cession des actifs se poursuit. 23 ventes ont été signées en 2016 qui s'ajoutent aux 7 ventes réalisées en 2015. 9 promesses sont en attente de réitération et 12 offres sont en attente de signature d'une promesse.

La cession des actifs tertiaires de Créteil et de Saint-Malo est envisagée sur 2017.

● Arbitrages / Cessions

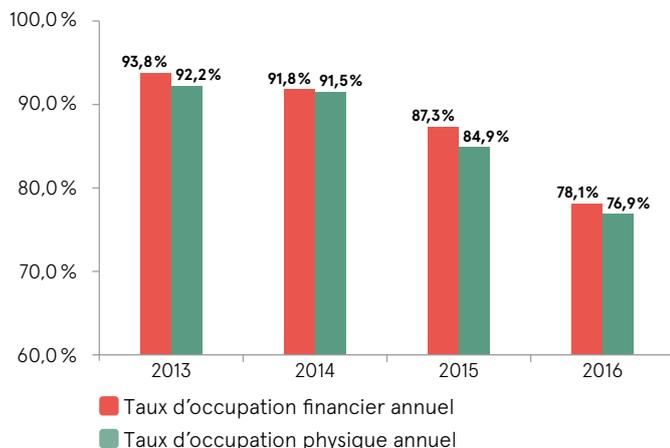
Adresse	Surface (m²)	Date acquisition	Date de vente	Prix de vente HAI	Type
92 - Boulogne-Billancourt - 14, rue Solférino	81	23/05/06	05/02/16	600 000	F4 au 5 ^e avec 1 parking et une cave
92 - Boulogne-Billancourt - 14, rue Solférino	94,55	23/05/06	03/05/16	708 000	F4 au RdC avec 1 parking et une cave
59 - La Madeleine - 2, rue Lamartine	59,30	07/10/04	01/06/16	135 000	F2 au RdC avec 2 parkings
77 - Bussy St-Georges - 21, av. Jacques Cartier	27,40	20/07/05	28/06/16	115 500	Studio au 4 ^e avec 1 parking
95 - L'Isle Adam - 4 à 20, allée Jean Daguét	116,40	29/03/05	05/07/16	365 000	Maison T5
95 - L'Isle Adam - 4 à 20, allée Jean Daguét	124,20	29/03/05	02/08/16	354 000	Maison T5
95 - Montmorency - 9, rue des Haras	61,85	21/07/04	01/09/16	209 000	F3 au 2 ^e étage avec un box
66 - Perpignan - 10 à 36, rue d'Empuries	85,88	03/06/05	05/09/16	190 000	Maison
69 - Meyzieu - 17, rue Jean Louis Barrault	65,23	21/07/05	26/09/16	190 000	F3 au 2 ^e étage avec une cave et un parking
59 - La Madeleine - 2, rue Lamartine	70,40	07/10/04	29/09/16	162 000	F3 au 1 ^{er} étage avec 2 parkings
92 - Boulogne-Billancourt - 14, rue Solférino	90,90	08/10/04	03/10/16	665 000	F4 au 1 ^{er} étage avec 1 cave et 1 parking
77 - Bussy St-Georges - 21, av. Jacques Cartier	44,70	20/07/05	04/10/16	152 000	F2 au 4 ^e étage avec 1 parking
66 - Perpignan - 10 à 36, rue d'Empuries	79,66	03/06/05	07/10/16	175 000	Maison
59 - La Madeleine - 2, rue Lamartine	69,70	07/10/04	13/10/16	169 000	F3 au 1 ^{er} étage avec un parking
69 - Meyzieu - 17, rue Jean Louis Barrault	49,73	21/07/05	19/10/16	142 000	F2 au 1 ^{er} étage avec 1 cave et 1 parking
59 - La Madeleine - 2, rue Lamartine	55,50	07/10/04	24/10/16	117 000	F2 au RdC avec un parking
13 - Marseille - 87/89, boulevard Louis Botinelly	72,64	03/09/04	26/10/16	170 500	F4 au 5 ^e étage avec un box
69 - Meyzieu - 17, rue Jean Louis Barrault	65,28	21/07/05	02/11/16	185 000	F3 au 1 ^{er} étage avec 1 cave et 1 parking
95 - Montmorency - 9, rue des Haras	67,40	21/07/04	18/11/16	220 000	F3 au 2 ^e étage avec 1 double box
69 - Meyzieu - 17, rue Jean Louis Barrault	49,38	21/07/05	30/11/16	145 000	F2 au 3 ^e étage avec 1 cave et 1 parking
66 - Perpignan - 10 à 36, rue d'Empuries	91,86	03/06/05	09/12/16	195 000	Maison
69 - Meyzieu - 17, rue Jean Louis Barrault	83,41	21/07/05	09/12/16	240 000	F4 au 2 ^e étage avec 1 cave et 2 parkings
95 - Montmorency - 9, rue des Haras	67,35	21/07/04	19/12/16	215 000	F3 au RdC avec un box
TOTAL	1 673,72			5 819 000	

Gestion du patrimoine

Le taux d'occupation financier s'établit à 78,12 % contre 87,27 % en 2015 en raison du blocage des lots qui devraient être cédés. Malgré cela, 27 locations ont été signées au cours de l'année. Elles concernent les lots qui n'ont pas encore rempli leur obligation de location. La gestion des actifs effectuée par NEXITY sera transférée à compter du 01/01/2017 à la société FONCIA PM aux mêmes conditions, NEXITY ayant renoncé à poursuivre la mission.

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

Sur les 355 lots restant détenus par la SCPI, il y a 64 lots cessibles, 15 lots bloqués, 4 lots à relouer et 5 lots sous congé. Les logements libres mis en vente sont répartis sur 12 immeubles.

Évolution des produits locatifs quittancés

Au cours de l'exercice, 3 446 745,06 euros de loyers ont été facturés contre 4 007 210,77 euros en 2015, soit une baisse de 13,99 %.

Les loyers encaissés représentaient 98,22 % de ces loyers facturés contre 98,84 % en 2015. La perte locative pour vacance s'est élevée à 968 870,99 euros contre 584 528,40 euros en 2015.

La baisse des produits locatifs s'explique par l'arrêt des relocations.

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),
- Le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre.

2016

Coût TTC (euros)

Travaux réalisés

210 206,05

Provisions pour travaux au 31 décembre

16 663,58

Nature des travaux réalisés en 2016

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût TTC (euros)	
94230 CACHAN	50, avenue Dumontel	Travaux d'étanchéité	22 329,17
06270 VILLENEUVE-LOUBET	822, avenue de Vaunegrier	Travaux de réfection et de peinture	14 462,60
59200 TOURCOING	55, avenue Gustave Dron	Travaux de réfection	8 888,81
94420 LE PLESSIS-TREVEISE	117/119, avenue Maurice Berteaux	Travaux de réfection et de peinture	6 178,29
34990 JUVIGNAC	71 à 91, rue de la Circulade	Travaux de réfection d'un appartement	5 411,34

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût TTC (euros)	
94420 LE PLESSIS-TREVEISE	117/119 avenue Maurice Berteaux	Travaux de rénovation appartement et changements de pompe et de ballon	22 407,73
66000 PERPIGNAN	71 à 91, rue de la Circulade	Travaux peinture	9 402,97
59200 TOURCOING	822, avenue de Vaunegrier	Travaux de rénovation	8 886,98
78120 SAINT-CYR-L'ÉCOLE	55, avenue Gustave Dron	Travaux peinture et de plomberie	8 495,58
92210 SAINT-CLOUD	13 à 18 impasse des Erables	Entretien espace vert et changement de ballon	8 040,58

Expertises et répartition du patrimoine

● Expertise et répartition du patrimoine

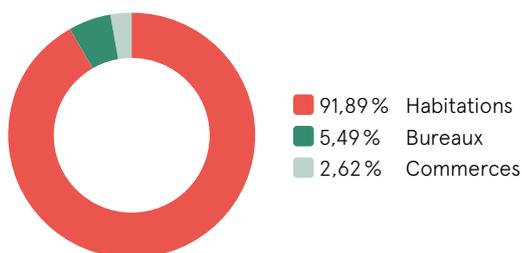
La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2016, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, est de 86 603 142 euros hors droits contre 93 356 427 euros au 31 décembre 2015, soit une baisse de -7,23%.

À périmètre constant (patrimoine détenu), la baisse est de -1,75%. Au 31 décembre 2016, la surface du patrimoine détenu par Multihabitation est de 26 555 m².

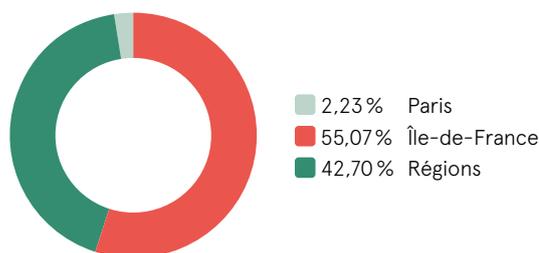
● Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016

	Habitations	Bureaux	Commerces	Total (m ²)	Total (%)
Paris	569		23	591	2,23 %
Île-de-France	13 166	1 458		14 624	55,07 %
Régions	10 667		673	11 340	42,70 %
TOTAL (m²)	24 401	1 458	696	26 555	
TOTAL % (hors parking)	91,89 %	5,49 %	2,62 %		100,00 %

● Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016



● Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016



● Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2016

	Habitations	Bureaux	Commerces	Total (euros)	Total (%)
Paris	3 450 000,00		215 000,00	3 665 000,00	4,23 %
Île-de-France	49 830 000,00	2 625 642,44		52 455 642,44	60,57 %
Régions	29 920 000,00		562 500,00	30 482 500,00	35,20 %
TOTAL 2016 (euros)	83 200 000,00	2 625 642,44	777 500,00	86 603 142,44	
TOTAL 2015	89 925 000,00	2 697 426,67	734 000,00	93 356 426,67	
TOTAL 2016 (%)	96,07 %	3,03 %	0,90 %		100,00 %

Changements substantiels intervenus au cours de l'exercice

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

Réduction de capital – pouvoirs à donner à la Société de gestion :

Suite à décision des associés en date du 17 juillet 2016, il a été 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 effet de procéder à la réalisation de la réduction de capital.



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 la SCPI Multihabitation, bénéficiant 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.

Accès à l'information

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.

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 comporte un risque de perte en capital et 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.

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.

● 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 :

- identification des risques ;
- 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

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.

Provenance des fonds

Conformément à ses obligations, 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.

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 150 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 6 629 768,67 euros, pour 75 véhicules gérés.

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 nouvelles 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.lafrancaise-gam.com/fileadmin/docs/corporate/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf>





TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Évolution du capital au cours de l'année (en euros)

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾
2012	87 218 750,00		69 775	2 066		1 003,51
2013	87 218 750,00		69 775	2 067		1 058,13
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

⁽¹⁾ Diminué des retraits.

⁽²⁾ Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

Évolution du prix de la part

	2012	2013	2014	2015	2016
Prix d'entrée ⁽¹⁾ au 1 ^{er} janvier (euros)	1 048,98	1 003,51	1 058,13	1 065,85	1 047,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽²⁾ (euros) <i>dont distribution de report à nouveau en %</i> <i>dont distribution de réserves de plus-values en %</i>	39,48	39,00	36,48	30,00	26,04
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽³⁾	2,63 %	2,60 %	2,43 %	2,00 %	1,74 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽⁴⁾ (euros)	2,08	4,17	5,52	8,59	9,83

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

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

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

⁽ⁱ⁾ du dividende brut 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.

Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2012	145	0,21%	1,5 mois	-	783,20
2013	163	0,31%	1,5 mois	-	1 044,11
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

Évolution par part en jouissance des résultats financiers au cours des 5 derniers exercices (en euros TTC et en % des revenus)

	2012		2013		2014		2015		2016	
	Montant	% du total des revenus								
REVENUS										
Recettes locatives brutes	62,91	98,43	62,51	99,29	61,01	97,33	57,43	99,34	49,40	99,02
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,44	0,69	0,27	0,43	0,14	0,22	0,16	0,28	0,06	0,13
Produits divers	0,56	0,87	0,18	0,29	1,53	2,45	0,22	0,38	0,43	0,86
TOTAL DES REVENUS	63,91	100,00	62,96	100,00	62,68	100,00	57,81	100,00	49,89	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	7,49	11,72	7,42	11,79	7,24	11,55	6,82	11,79	5,86	11,74
Autres frais de gestion *	1,15	1,80	1,40	2,22	1,60	2,55	1,24	2,14	1,28	2,56
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,35	2,12	1,31	2,08	3,23	5,16	2,86	4,95	1,73	3,47
Charges immobilières non récupérées	10,65	16,66	10,70	17,00	11,23	17,92	11,38	19,68	12,03	24,11
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	20,64	32,29	20,83	33,08	23,30	37,18	22,29	38,56	20,89	41,88
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	0,02	0,03	0,06	0,09	0,06	0,09	0,03	0,06		
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	0,94	1,48	0,94	1,49	1,83	2,92	1,73	2,99	1,48	2,97
- dotation nette aux autres provisions **	0,92	1,44	0,05	0,07	(0,33)	(0,53)	0,69	1,19	0,23	0,45
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	1,89	2,95	1,04	1,65	1,56	2,48	2,45	4,24	1,71	3,42
TOTAL DES CHARGES	22,52	35,24	21,87	34,73	24,86	39,66	24,74	42,80	22,60	45,31
RÉSULTAT										
Variation du report à nouveau	1,91	2,99	2,09	3,32	1,34	2,14	3,07	5,31	1,25	2,51
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	39,48	61,77	39,00	61,94	36,48	58,20	30,00	51,89	26,04	52,20
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	39,31	61,51	38,88	61,75	36,46	58,17	29,93	51,77	26,02	52,16

* 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 (en euros)

	Total au 31/12/2015 *	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
Fonds collectés	104 662 500,00		104 662 500,00
Cessions d'immeubles	1 786 461,82	5 091 852,47	6 878 314,29
Plus et moins-values sur cessions	240 727,40	363 075,32	603 802,72
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 INVESTIR	2 360 316,07	5 454 927,79	7 815 243,86

* Depuis l'origine de la société.

Déclaration fiscale

Personnes physiques

Les SCPI sont dotées de la transparence fiscale. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI Multihabitation sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont en principe soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 24 %.

Par ailleurs, les déficits résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700,00 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2016 :

Revenu Foncier	(euros)	Revenu Financier	(euros)
Revenu brut	3 422 642	Revenu	4 187
Autres charges déductibles	1 314 413	Soit par part pleine jouissance	0,06
Revenu net	2 108 229	Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,04
Soit par part pleine jouissance	30,21		

Personnes morales

	(euros)		(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC *	2 276 328,62	Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	2 276 328,62
Réintégration	5 607,50	Réintégration	5 607,50
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	622 097,43	Déduction	
Résultat fiscal	1 659 838,69	Résultat fiscal	2 281 936,12

* Plus ou moins-values comptables comprises.

* Plus ou moins-values comptables comprises.

Informations sur les délais de paiement

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 31/12/2016, 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 échués à la clôture	Échéances (J = date de clôture)					Hors échéances	Total dettes fournisseurs
		à J+15	entre J+16 et J+30	entre J+31 et J+45	entre J+46 et J+60	au-delà de J+60		
Échéances au 31/12/2016								
Fournisseurs	108 405,11						108 405,11*	
Fournisseurs d'immobilisations						11 675,00	11 675,00**	
TOTAL À PAYER	108 405,11					11 675,00	120 080,11	
Échéances au 31/12/2015								
Fournisseurs	132 995,71						132 995,71*	
Fournisseurs d'immobilisations						12 669,00	12 669,00**	
TOTAL À PAYER	132 995,71					12 669,00	145 664,71	

* 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 règlements 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.

Lors de l'assemblée générale du 3 juillet 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 4 février 2019, 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 2017, 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 pour chaque réduction de capital. En conséquence, chaque réduction de capital donnerait lieu à la diminution corrélative de la valeur nominale de chaque part sociale, actuellement fixée à 1 143 euros et au remboursement partiel de l'apport effectué par chaque associé.

Nous vous demanderons de donner tous pouvoirs à la société de gestion à effet de procéder à la réalisation d'une ou plusieurs réductions de capital.

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

La société de gestion



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Votre Conseil s'est réuni à deux reprises au cours de l'exercice afin d'examiner l'évolution du marché des parts et du patrimoine ainsi que les comptes de la Société. Les représentants de la Société de gestion, présents lors de nos réunions, nous ont fourni toutes les informations et les explications nécessaires.

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 2016, sur l'ensemble des lots détenus par la SCPI, il y a 64 lots cessibles, 15 lots bloqués, 4 lots à relouer et 5 lots sous congés.

Le taux d'occupation physique au 31 décembre 2016 s'élève à 73,29 %. 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.

Ainsi au cours de l'exercice, 23 lots vacants ayant respecté l'obligation de location de neuf ans, ont été cédés pour un montant total de 5 819 000 euros honoraires d'agence inclus soit 5 551 524 euros nets des dits frais. Votre Conseil de Surveillance reste attentif aux arbitrages lot par lot.

Les contentieux sont principalement concentrés sur 38 dossiers dont 26 dossiers concernant des locataires partis. Votre Conseil de Surveillance reste vigilant quant au suivi des dossiers contentieux.

Valeur du patrimoine

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2016, résultant des expertises réalisées, s'établit à 86 603 142 euros hors droits, soit une baisse de 7,23 % par rapport à 2015.

Marché des parts

Le marché des parts a enregistré au cours de l'année, les cessions de 693 parts qui ont été échangées sur la base d'un prix moyen payé par l'acquéreur de 1 070,61 euros. Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire demeure toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

Résultat de l'exercice 2016

Notre réunion du 13 mars 2017, à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice.

Les produits locatifs, en légère baisse, s'établissent au 31 décembre 2016 à 3 446 745,06 euros contre 4 007 210,77 euros en 2015. Les comptes de l'exercice se soldent par un bénéfice de 1 903 943,65 euros, en légère baisse par rapport à l'exercice précédent et correspondant à un résultat par part de 27,29 euros.

La distribution 2016 a été fixée à 26,04 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.

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.

Le projet de résolutions qui vous est soumis par la Société de gestion n'appelle 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 Jean-Luc BRONSART, Président



TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Résolutions soumises 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 2016 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 1 903 943,65 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 1 903 943,65 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 598 796,65 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 2 502 740,30 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- À titre de distribution une somme de 1 816 941 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés).
- Au report à nouveau une somme de 685 799,30 euros.

Troisième résolution

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2016

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 2016, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :
94 332 444,53 euros, soit 1 351,95 euros par part,
- valeur de réalisation :
95 120 849,18 euros, soit 1 363,25 euros par part,
- valeur de reconstitution :
112 652 686,55 euros, soit 1 614,51 euros par part.

Quatrième résolution

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

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

Cinquième résolution

Autorisation donnée à la société de gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs », sous condition de l'attestation du commissaire aux comptes établissant l'existence de telles réserves - Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » ou de sommes prélevées sur la prime d'émission, sous condition de l'attestation établie par le commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves et décide que, dans un tel cas :

- La distribution partielle de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25 % du dividende de l'exercice.
- La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Sixième résolution

Autorisation donnée à la société de gestion de distribuer aux personnes physiques non résidentes et 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 2017.

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 2016 à 67 627 euros, soit 0,98 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Septième résolution

Fixation des honoraires de commercialisation de La Française Real Estate Managers

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 et hors frais pour les ventes intervenant au profit de tout autre acquéreur

Huitième 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.

Résolutions soumises 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 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 pour chaque réduction de capital,
- 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 chaque 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 les réductions 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 2017.

Deuxième résolution

Pouvoirs en vue des formalités

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



COMPTES ANNUELS

État du patrimoine au 31 décembre 2016 (euros)

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	85 831 401,37	86 603 142,44	90 923 253,84	93 356 426,67
Terrains et constructions	85 831 401,37	86 603 142,44	90 923 253,84	93 356 426,67
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours				
Autres immobilisations locatives				
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	(16 663,58)		(2 621,11)	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(16 663,58)		(2 621,11)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	85 814 737,79	86 603 142,44	90 920 632,73	93 356 426,67
TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
TOTAL II				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	39 939,61	39 939,61	38 206,01	38 206,01
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	39 939,61	39 939,61	38 206,01	38 206,01
Créances	915 107,24	915 107,24	542 063,67	542 063,67
Locataires et comptes rattachés	590 907,64	590 907,64	489 248,01	489 248,01
Provisions pour dépréciation des créances	(390 856,28)	(390 856,28)	(375 062,41)	(375 062,41)
Créances fiscales et sociales	20 594,98	20 594,98	11 341,08	11 341,08
Fournisseurs et comptes rattachés	38 142,18	38 142,18	42 341,86	42 341,86
Autres créances	666 034,83	666 034,83	374 195,13	374 195,13
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	9 482 788,30	9 482 788,30	4 299 106,90	4 299 106,90
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	9 482 788,30	9 482 788,30	4 299 106,90	4 299 106,90
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(1 920 843,51)	(1 920 843,51)	(1 918 357,85)	(1 918 357,85)
Dettes financières	(319 742,64)	(319 742,64)	(385 265,74)	(385 265,74)
Dettes d'exploitation	(352 572,87)	(352 572,87)	(333 057,43)	(333 057,43)
Dettes diverses	(1 258 244,11)	(1 258 244,11)	(1 200 034,68)	(1 200 034,68)
TOTAL III	8 516 991,64	8 516 991,64	2 961 018,73	2 961 018,73
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	715,10	715,10	715,10	715,10
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL IV	715,10	715,10	715,10	715,10
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	94 332 444,53		93 882 366,56	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		95 120 849,18		96 318 160,50

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.

Variation des capitaux propres au 31 décembre 2016 (euros)⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2015	Autres mouvements	Situation au 31/12/2016
Capital	87 218 750,00			87 218 750,00
Capital souscrit	87 218 750,00			87 218 750,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	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				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	240 727,40		363 075,32	603 802,72
Réserves				
Fonds de réinvestissement				
Report à nouveau	384 560,55	214 236,10		598 796,65
Résultat de l'exercice	214 236,10	(214 236,10)	87 002,65	87 002,65
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire	2 307 486,10	(2 307 486,10)	1 903 943,65	1 903 943,65
Acompte sur distribution	(2 088 595,06)	2 088 595,06	(1 816 941,00)	(1 816 941,00)
Prélèvement fiscal obligatoire	(4 654,94)	4 654,94		
TOTAL GÉNÉRAL	93 882 366,56	0,00	450 077,97	94 332 444,53

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

Compte de résultat au 31 décembre 2016 (euros)

CHARGES	31/12/2016	31/12/2015
CHARGES IMMOBILIÈRES	1 676 466,41	1 806 774,45
Charges ayant leur contrepartie en produits	534 393,06	592 465,98
Charges d'entretien du patrimoine locatif	124 546,77	199 611,38
Grosses réparations et travaux exceptionnels	89 359,88	118 756,41
Charges immobilières non récupérables	928 166,70	895 940,68
Charges locatives non récupérables	581 583,43	519 394,24
Charges locatives sur locaux vacants	98 521,52	69 006,98
Autres charges immobilières non récupérables	248 061,75	307 539,46
CHARGES D'EXPLOITATION	658 304,22	769 662,70
Diverses charges d'exploitation	501 227,31	568 402,51
Rémunération de la société de gestion	408 623,31	475 745,19
Honoraires	41 731,87	47 748,59
Autres services extérieurs	20 530,48	29 736,23
Impôts, taxes et versements assimilés	9 309,65	6 172,50
Autres charges	21 032,00	9 000,00
Dotations aux amortissements d'exploitation		2 413,54
Dotations aux provisions d'exploitation	157 076,91	198 846,65
Provisions pour créances douteuses	53 674,55	78 340,75
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	103 402,36	120 505,90
Provisions pour risques et charges		
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	5 846,58	2,16
TOTAL DES CHARGES	2 340 617,21	2 576 439,31
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	1 903 943,65	2 307 486,10
TOTAL GÉNÉRAL	4 244 560,86	4 883 925,41

PRODUITS	31/12/2016	31/12/2015
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	3 981 138,12	4 609 329,18
Produits de l'activité immobilière	3 981 138,12	4 599 676,75
Loyers	3 446 745,06	4 007 210,77
Charges facturées	534 393,06	592 465,98
Produits des activités annexes		9 652,43
Revenus des titres immobilisés		
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	229 144,16	257 501,86
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation	127 240,56	149 096,84
Provisions pour créances douteuses	37 880,68	30 340,43
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	89 359,88	118 756,41
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	101 903,60	108 405,02
PRODUITS FINANCIERS	4 465,31	11 237,65
Produits financiers	4 465,31	11 237,65
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	29 813,27	5 856,72
Produits exceptionnels	29 813,27	5 856,72
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	4 244 560,86	4 883 925,41

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices.
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n° 2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée et l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n° 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

Informations sur les règles générales d'évaluation

Dérogations

Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant

Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant

À la méthode du coût historique dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine : néant

Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

● Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

● Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location.

Les immeubles acquis en VEFA*, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « immobilisations en cours » pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisations.

Provisions pour dépréciation de créances

Depuis le 1^{er} janvier 2004, la gestion immobilière est confiée à Richardière. En raison du décalage d'information sur les encaissements clients, nous prenons en compte les loyers et charges échus de plus de 2 mois diminués des commissions dues à la Société de gestion et des dépôts de garantie.

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

● Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les agencements, aménagements et installations sont amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 ans.

Les frais d'acquisition sont prélevés sur la prime d'émission en une seule fois.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Valeur vénale des immeubles locatifs

En vertu des dispositions 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 SCPI.

La valeur ainsi obtenue 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 effectuée par la société Crédit Foncier Expertise en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables,
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Au 31 décembre 2016, la valeur d'expertise des immeubles s'élève à 86 603 142,44 euros.

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

Depuis le 1^{er} janvier 2014, la provision est dotée d'un montant correspondant à 3 % des loyers quittancés contre 1,50 % les années précédentes.

Au 31 décembre 2016, la provision de cette nature s'établit à 16 663,58 euros.

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.

*VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement

Tableaux chiffrés (en euros)

● Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	81 313 104,62	83 200 000,00	86 404 957,09	89 925 000,00
Bureaux	3 504 662,00	2 625 642,44	3 504 662,00	2 697 426,67
Commerces	1 013 634,75	777 500,00	1 013 634,75	734 000,00
TOTAL	85 831 401,37	86 603 142,44	90 923 253,84	93 356 426,67

● Variation des immobilisations

	Exercice 2016
Terrains et constructions	
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2015	90 923 253,84
Cessions	(5 091 852,47)
BOULOGNE-BILLANCOURT - 14, rue Solférino	(391 728,74)
BOULOGNE-BILLANCOURT - 14, rue Solférino	(471 027,61)
LA MADELEINE - 2, rue Lamartine	(138 230,16)
BUSSY ST-GEORGES - 21, avenue Jacques Cartier	(84 619,21)
L'ISLE ADAM - 6, allée Jean Daguét	(326 195,37)
L'ISLE ADAM - 20, allée Jean Daguét	(348 053,82)
MONTMORENCY - 9, rue des Haras	(199 393,13)
BUSSY ST-GEORGES - 2, rue James de Rothschild	(134 258,34)
PERPIGNAN - 17, rue d'Empuries	(212 067,29)
MEYZIEU - 17, rue Jean-Louis Barrault	(161 965,78)
LA MADELEINE - 2, rue Lamartine	(170 566,10)
BOULOGNE-BILLANCOURT - 14 rue Solférino	(470 248,95)
PERPIGNAN - 17, rue d'Empuries	(196 707,97)
LA MADELEINE - 2, rue Lamartine	(169 689,13)
LA MADELEINE - 2, rue Lamartine	(130 337,42)
MEYZIEU - 17, rue Jean-Louis Barrault	(126 806,04)
MARSEILLE - 87-89, boulevard Louis Botinelly	(199 766,92)
MEYZIEU - 17, rue Jean-Louis Barrault	(162 079,19)
MONTMORENCY - 9, rue des Haras	(216 030,24)
MEYZIEU - 17, rue Jean-Louis Barrault	(126 012,11)
MEYZIEU - 17, rue Jean-Louis Barrault	(213 204,74)
PERPIGNAN - 17, rue d'Empuries	(226 833,97)
MONTMORENCY - 9, rue des Haras	(216 030,24)
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2016	85 831 401,37
Agencements, aménagements, installations	
Solde Agencements, aménagements, installations au 31/12/2015	87 862,94
Cessions d'agencements de l'exercice	(6 377,58)
BOULOGNE-BILLANCOURT - 14, rue de Solférino	(1 734,70)
BOULOGNE-BILLANCOURT - 14, rue de Solférino	(2 120,19)
MONTMORENCY - 9, rue des Haras	(146,71)
BOULOGNE-BILLANCOURT - 14, rue de Solférino	(2 055,94)
MONTMORENCY - 9, rue des Haras	(160,02)
MONTMORENCY - 9, rue des Haras	(160,02)
<i>Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés</i>	
Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2016	81 485,36
Amortissements des agencements, aménagements, installations	
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2015	(87 862,94)
Dotations de l'exercice	
Reprises de l'exercice	6 377,58
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2016	(81 485,36)
Solde net des agencements, aménagements, installations au 31/12/2016	0,00
Immobilisations financières	
Solde des dépôts versés au 31/12/2015	38 206,01
Fonds de roulement versés aux syndicats	1 733,60
Fonds de roulements restitués par les syndicats	
Soldes des dépôts versés au 31/12/2016	39 939,61

Tableaux chiffrés (en euros)

● Relevé des amortissements

	Durée	Montant au 31/12/2015	Compte à compte 2016*	Dotation 2016	Montant au 31/12/2016
Agencements, aménagements installations	5 ans	87 862,94	(6 377,58)		81 485,36

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

● Relevé des charges à étaler

Charges à étaler	Néant
------------------	-------

● Relevé des provisions

	Montant au 31/12/2015	Dotation 2016	Provisions utilisées ou reprises	Montant au 31/12/2016
Pour grosses réparations	2 621,11	103 402,36	89 359,88	16 663,58
Pour créances douteuses	375 062,41	53 674,55	37 880,68	390 856,28
TOTAL	377 683,52	157 076,91	127 240,56	407 519,86

● Affectation du résultat de l'exercice précédent

Résultat 2015	2 307 486,10
Report à nouveau 2015	384 560,55
TOTAL DISTRIBUABLE	2 692 046,65
Distribution 2015	2 093 250,00
Reconstitution du report à nouveau *	
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	598 796,65

* Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1^{er} janvier de l'exercice.

● Charges à payer et produits à recevoir

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	126 277,99
Locataires et comptes rattachés	9 218,82
Autres dettes d'exploitation	77 225,54
TOTAL	212 722,35
Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	30 614,39
Autres créances d'exploitation	556 899,14
Intérêts courus à recevoir	1 082,51
TOTAL	588 596,04

● Détail des créances locataires

Locataires	137 189,13
Locataires : factures à établir	30 614,39
Locataires : créances douteuses	425 848,21
TOTAL	593 651,73

● Indemnités des membres du conseil de surveillance

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

Tableaux chiffrés (en euros)

● Charges exceptionnelles

Perte sur locataires sortis (redditions et soldes des comptes)	5 838,14
Diverses charges exceptionnelles	8,44
TOTAL	5 846,58

● Produits exceptionnels

Indemnités d'assurance	9 105,47
Dégrèvement d'impôts	432,00
Profits sur locataires sortis (redditions et soldes des comptes)	20 273,28
Divers produits exceptionnels	2,52
TOTAL	29 813,27

● Engagements donnés ou reçus

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	Néant
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	Néant

● Promesses d'achat et de vente d'actifs immobiliers

Promesses de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
12, rue d'Empuries - PERPIGNAN	Habitation	13/10/2016	180 000,00
2, allée Nicolas Poussin - ST-CYR L'ÉCOLE	Habitation	21/10/2016	348 000,00
9, rue des Haras - MONTMORENCY	Habitation	08/11/2016	166 000,00
87-89, boulevard Louis Botinelly - MARSEILLE	Habitation	15/11/2016	165 000,00
17, rue Jean Louis Barrault - MEYZIEU	Habitation	28/11/2016	142 000,00
9, rue des Haras - MONTMORENCY	Habitation	08/12/2016	161 000,00
9, rue des Haras - MONTMORENCY	Habitation	08/12/2016	200 000,00
9, rue des Haras - MONTMORENCY	Habitation	09/12/2016	155 238,00
9, rue des Haras - MONTMORENCY	Habitation	13/12/2016	213 000,00



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.

Nature	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
Bureaux							
94000 CRÉTEIL 12/18, rue Eugène Dupuis	26/04/07	33,40 %	971,45	2 338 000,00		2 338 000,00	2 338 000,00
94000 CRÉTEIL 20/22, rue Eugène Dupuis	13/12/06	33,40 %	486,97	1 166 662,00		1 166 662,00	1 166 662,00
TOTAL BUREAUX			1 458,42	3 504 662,00		3 504 662,00	3 504 662,00
Commerces							
35440 SAINT-MALO 34, rue de la Grassinai	12/12/08	25,00 %	673,00	856 634,75		856 634,75	856 634,75
75011 PARIS 10/12/14, bd Richard Lenoir	24/03/09	10,00 %	22,95	157 000,00		157 000,00	157 000,00
TOTAL COMMERCES			695,95	1 013 634,75		1 013 634,75	1 013 634,75
Habitations							
01220 DIVONNE-LES-BAINS 126, rue de la Scie	10/06/05	100,00 %	1 282,32	4 751 544,00		4 751 544,00	4 751 544,00
06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE 379, corniche des Santolines et des Iles	19/06/06	100,00 %	1 003,30	5 366 700,00		5 366 700,00	5 366 700,00
06270 VILLENEUVE-LOUBET 822, avenue de Vaunegrier	06/12/05	100,00 %	934,70	3 764 258,24		3 764 258,24	3 764 258,24
06700 ST-LAURENT-DU-VAR 140/156, av des Pignatières	01/08/06	100,00 %	616,30	2 807 250,00		2 807 250,00	2 807 250,00
13004 MARSEILLE 87/89, bd Louis Botinelly	03/09/04	100,00 %	742,66	1 876 828,08		1 876 828,08	2 076 595,00
34990 JUVIGNAC 71 à 91, rue de la Circulade	30/06/06	100,00 %	1 299,93	3 690 234,00		3 690 234,00	3 690 234,00
59110 LA MADELEINE 2, rue Lamartine	07/10/04	100,00 %	363,60	874 455,05		874 455,05	1 483 277,86
59200 TOURCOING 55, avenue Gustave Dron	17/02/04	100,00 %	1 882,90	4 210 825,00		4 210 825,00	4 210 825,00
66000 PERPIGNAN 10 à 36, rue d'Empuries	03/06/05	100,00 %	1 800,46	4 445 955,77		4 445 955,77	5 081 565,00
69330 MEYZIEU 17, rue Jean Louis Barrault	21/07/05	100,00 %	740,59	1 899 932,14		1 899 932,14	2 690 000,00
75019 PARIS 80/82, rue Curial	21/07/06	100,00 %	568,50	2 829 561,00		2 829 561,00	2 829 561,00
77600 BUSSY-ST-GEORGES 21, avenue Jacques Cartier	20/07/05	100,00 %	1 173,10	3 569 992,45		3 569 992,45	3 788 870,00
78120 SAINT-CYR-L'ÉCOLE 2, allée Nicolas Poussin	15/10/04	100,00 %	1 545,74	5 297 880,00		5 297 880,00	5 297 880,00

Nature	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
Habitations							
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 14 rue de Solférino	08/10/04	100,00 %	418,70	2 087 405,08		2 087 405,08	3 420 410,38
92210 SAINT-CLOUD 72/76, quai Marcel Dassault	28/04/06	100,00 %	673,10	3 584 897,00		3 584 897,00	3 584 897,00
92350 LE PLESSIS-ROBINSON 12 et 14, av. Aristide Briand	04/08/06	100,00 %	423,31	1 917 771,00		1 917 771,00	1 917 771,00
94000 CACHAN 50, avenue Dumontel	16/06/05	100,00 %	2 546,62	7 821 405,00		7 821 405,00	7 821 405,00
94130 NOGENT-SUR-MARNE 59 à 63, rue de Plaisance	29/06/06	100,00 %	644,70	2 820 000,00		2 820 000,00	2 820 000,00
94420 LE PLESSIS-TREVISE 117/119, av. Maurice Berteaux	07/12/04	100,00 %	2 584,65	8 156 205,00		8 156 205,00	8 156 205,00
95160 MONTMORENCY 13 à 18, impasse des Erables	14/04/05	100,00 %	1 505,35	4 450 085,00		4 450 085,00	4 450 085,00
95160 MONTMORENCY 9, rue des Haras	21/07/04	100,00 %	1 066,25	3 449 976,37		3 449 976,37	4 081 429,98
95290 L'ISLE-ADAM 4 à 20, allée Jean Daguét	08/12/05	100,00 %	585,20	1 639 944,44		1 639 944,44	2 314 193,63
TOTAL HABITATIONS			24 401,98	81 313 104,62		81 313 104,62	86 404 957,09
TOTAL GÉNÉRAL			26 556,35	85 831 401,37		85 831 401,37	90 923 253,84

Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Multihabitation, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Crédit Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 14 juin 2016. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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 à la fin de cet exercice.

Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2017

**Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER**

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 2016

Aux associés,

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 FRANCAISE REM est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

● 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 2016 s'élève à 408 623,31 euros TTC.

● 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 répartissant 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 2016.

● 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 au titre de l'exercice 2016 s'élève à 87 285,00 euros TTC.

L'assemblée générale du 14 juin 2016 a décidé la possibilité pour la société La FRANCAISE 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 de 3 % TTC du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenant au profit des locataires et de 5 % TTC du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenant au profit de tout acquéreur.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2016 s'élève à 93 951,99 euros TTC.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2017

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers

128, boulevard Raspail 75006 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60 - Fax +33 (0)1 44 56 11 03
balscpn@lafrancaise-group.com

Une société du Groupe La Française - www.la-francaise.com