

RAPPORT ANNUEL

2015

MULTIHABITATION 9



LA FRANÇAISE

Multihabitation 9

SCPI Pinel à capital fixe en augmentation de capital

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 14 juin 2016

1	Conjoncture	2
2	Organes de direction et de contrôle	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2015	6
4	Gouvernance et contrôle interne	8
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	10
6	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	13
7	Rapport du conseil de surveillance	14
8	Texte des résolutions aux assemblées générales ordinaire et extraordinaire	15
9	Comptes au 31 décembre 2015	16
10	Annexe	19
11	Rapports du commissaire aux comptes	21

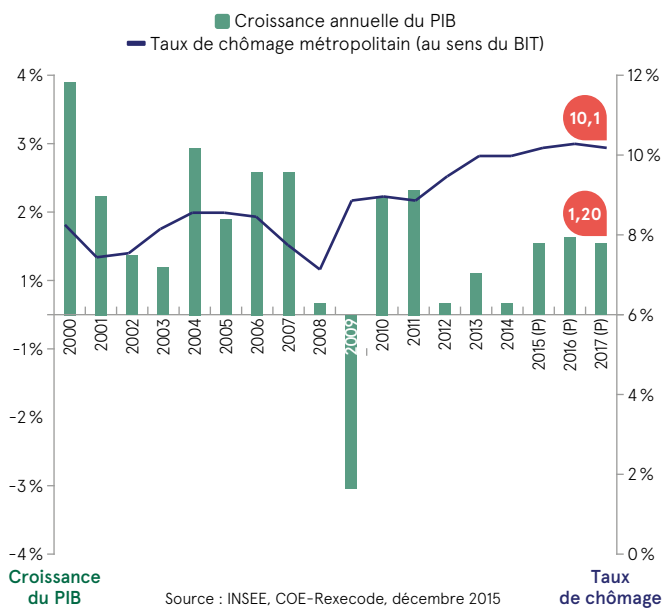




NET REGAIN DE DYNAMISME SUR LE MARCHÉ EN 2015

La croissance de l'économie française a progressé en 2015, le Produit Intérieur Brut (PIB) affichant une augmentation de 1,1%, après 0,2% en 2014. Elle a profité de la reprise de la production qui augmente de 1,3% sur l'ensemble de l'année, malgré la baisse toujours importante enregistrée dans la construction. La consommation s'est raffermie en 2015, en hausse de 1,4% contre 0,6% en 2014. Pour autant, la progression du PIB s'est appuyée sur des évolutions divergentes d'un trimestre à l'autre, confirmant un redémarrage en dents de scie de l'économie. L'activité a ainsi freiné en fin d'année, atteignant +0,2% contre +0,4% initialement prévu, alors qu'elle avait été plus vigoureuse au 3^{ème} trimestre. Elle a pâti des impacts très négatifs sur les dépenses de tourisme et de consommation des attentats du 13 novembre dernier. De même, le marché de l'emploi alterne les bons et les mauvais résultats : après avoir légèrement reflué en début d'année, le chômage a repris sa progression au 3^{ème} trimestre, pour se réorienter légèrement à la baisse en fin d'année.

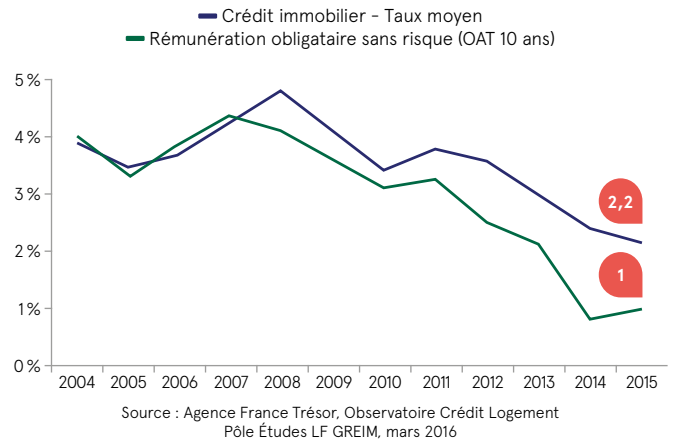
● Croissance du PIB et taux de chômage en France



Dans cet environnement contrasté, les taux d'emprunt sont restés à des niveaux très bas. Ils s'établissaient à 2,20% en décembre 2015 en moyenne pour un emprunt de 15 ans, leur plus faible niveau jamais observé en fin d'année. Ainsi, les facteurs de soutien au marché de l'immobilier résidentiel demeurent nombreux. La demande de logements reste en effet structurellement forte. Une démographie dynamique en comparaison avec les autres états de l'Union Européenne, le phénomène de décohabitation ainsi que la préparation de la retraite accentuent ce phénomène, d'autant que la pierre incarne la valeur refuge par excellence. D'un point de vue plus conjoncturel, la progressive amélioration de l'environnement macro-économique et des taux de crédit toujours très faibles restaurent le pouvoir d'achat des ménages. De plus, les nouvelles mesures en faveur du logement soutiennent enfin l'activité, dans le cadre d'un dispositif Pinel lisible et

amélioré par la révision des zones éligibles. Enfin, l'offre accrue de produits à la vente, sur le segment du neuf notamment, contribue à dynamiser l'activité, d'autant que les prix ont baissé de manière continue ces dernières années. L'augmentation des transactions tant dans le neuf que dans l'ancien reflète bien ces tendances.

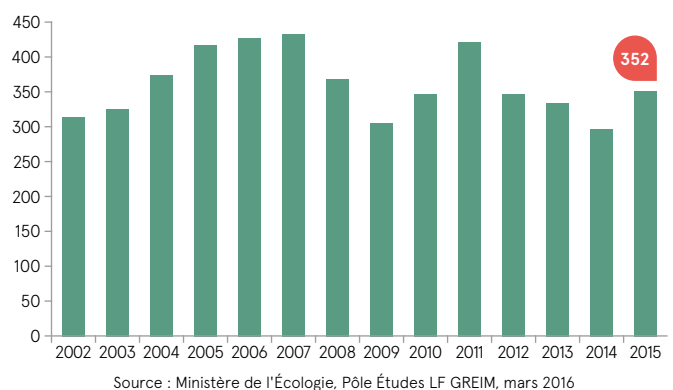
● Rendements obligataires et taux immobiliers



REDÉMARRAGE CONFIRMÉ DU MARCHÉ DU NEUF EN 2015

La hausse des ventes de logements neufs s'est fortement accélérée en fin d'année. Le nombre d'unités vendues a progressé de 18% en 2015, pour dépasser les 100 000 unités, une première depuis 2011. Entre 2012 et 2014, les transactions sont en effet restées inférieures à 88 000. Depuis le 4^{ème} trimestre 2014, elles ont été portées par les investisseurs désireux de profiter du dispositif Pinel. Ils ont représenté 56% des ventes enregistrées en 2015, en forte hausse de 44% par rapport à 2014. Le délai d'écoulement s'est ainsi stabilisé au cours du second semestre 2015, après avoir fortement reculé en début d'année. L'offre disponible représentait 11,5 mois de vente au 4^{ème} trimestre 2015, en baisse de l'équivalent de plus de six mois par rapport au 4^{ème} trimestre 2014. Ce recul du délai d'écoulement en rythme annuel devrait se poursuivre courant 2016 et même s'intensifier en fin d'année. En effet, malgré des mises en chantier de logements neufs plus soutenues (elles progressent de 18% en 2015 par rapport à une année 2014 timide), la demande devrait rester dynamique et permettre une absorption rapide de l'offre.

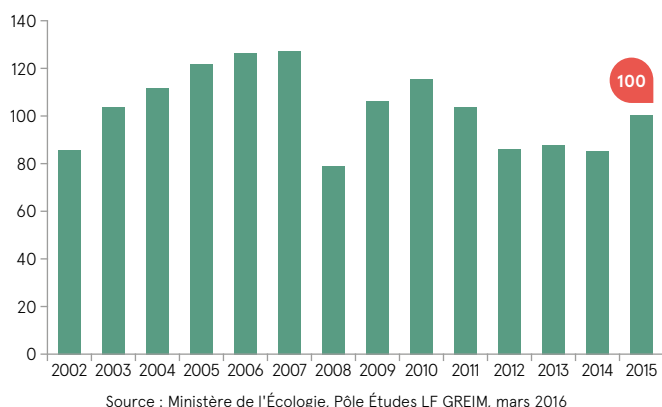
● Mises en chantier de logements neufs en France (en milliers)



Cette accélération des mises en chantier depuis début 2015 permettra à la demande de se positionner à moyen terme sur un nombre accru de programmes.

De même, la progression des octrois de permis de construire s'est renforcée en 2015 (+4,5 % en rythme annuel) et contribuera, à plus long terme, à fluidifier le marché. Les mises en vente progressent néanmoins plus lentement que les ventes elles-mêmes, générant des tensions sur les prix. Ainsi, la hausse des prix de vente a accéléré en fin d'année. Elle s'établit à 1,1% entre le 4^{ème} trimestre 2014 et le 4^{ème} trimestre 2015, contre 0,8% en moyenne sur l'ensemble de l'année. Elle a été plus particulièrement marquée en Île-de-France, à 2,1%.

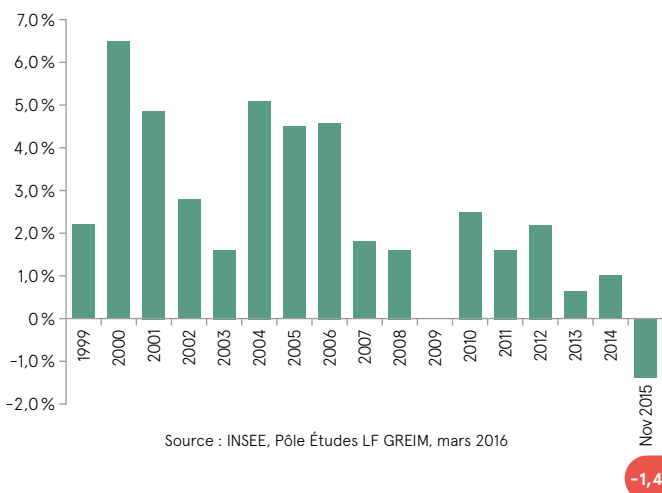
● Nombre de ventes de logements neufs en France (en milliers)



UN MARCHÉ LOCATIF À LA PEINE

La baisse des loyers a atteint 1,4% entre janvier et août 2015. Leur redémarrage, traditionnellement observé pendant l'été, ne s'est pas produit en 2015, une première depuis 1998. Ce repli reflète un environnement macro-économique qui ne s'améliore que très lentement. Il atteste de l'augmentation de la solvabilité des ménages, qui deviennent plus facilement propriétaires au détriment de la location. La vacance poursuit ainsi sa progression : elle concerne désormais l'ensemble des régions. Elle permet une hausse continue de la mobilité résidentielle, observée depuis fin 2013, résultat de loyers en baisse et d'une indexation en faible progression. Elle reste néanmoins très inférieure à la moyenne nationale et se dégrade même rapidement dans les zones les plus tendues, à Paris, en 1^{ère} périphérie parisienne et en Rhône-Alpes en particulier. Les loyers de marché ont terminé l'année 2015 en baisse par rapport à 2014.

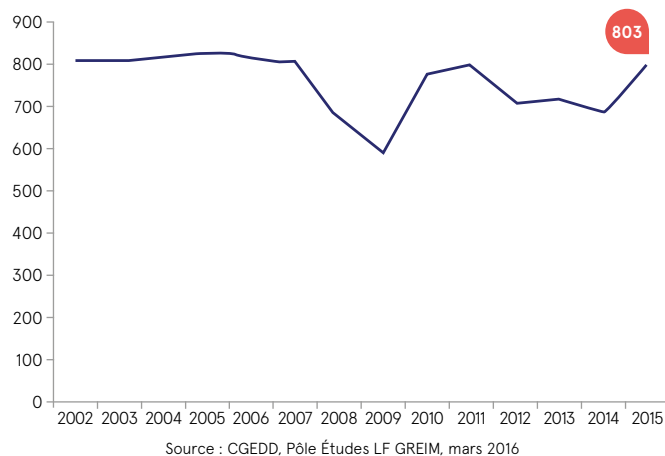
● Variations des loyers



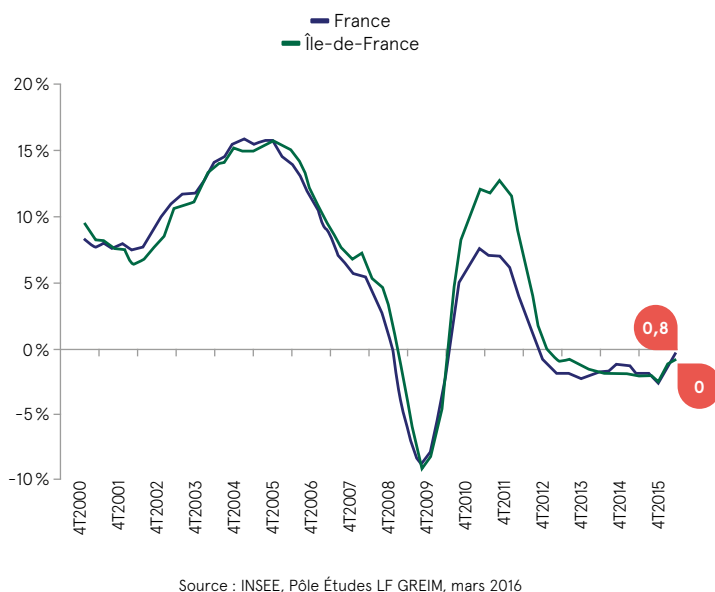
NETTE ACCÉLÉRATION DES TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN

Les ventes de logements anciens ont poursuivi leur reprise ininterrompue depuis 2015. Ainsi 803 000 unités ont été vendues en 2015, en hausse sensible de 16%, portée par une accélération marquée depuis juin dernier. Les transactions n'avaient pas connu de progression aussi franche depuis 2010. Elles sont soutenues principalement par les taux d'emprunt bas et des prix toujours légèrement orientés à la baisse. En effet, après avoir bien résisté à la crise financière, les prix ont entamé leur recul fin 2011. Celui-ci demeure modeste, proche de 7%, comparé à la hausse cumulée de 150% enregistrée entre 1998 et 2011. Si les prix se sont stabilisés en moyenne sur l'ensemble du territoire au 4^{ème} trimestre, ils accusent toujours un repli de 0,8% en Île-de-France.

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



● Taux de croissance annuel du prix des logements anciens en France (glissement annuel-cvs)



PERSPECTIVES 2016

L'année 2016 devrait marquer une reprise plus franche de l'activité immobilière, tant dans le neuf que dans l'ancien. La demande de logements se raffermira, soutenue par une reprise économique toujours faible mais qui gagne en dynamisme, et par des mesures gouvernementales entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2016, qui prévoient une accession à la propriété favorisée, des logements neufs, grâce notamment à l'élargissement du Prêt à Taux Zéro (PTZ). Le maintien des taux d'emprunt à un niveau durablement bas stimulera encore la production de nouveaux crédits, d'autant que le phénomène de renégociation s'essouffle. L'émission de crédits immobiliers se concentrera, en grande majorité, sur de nouvelles acquisitions donc sur un marché plus restreint, entraînant une concurrence accrue entre les banques sur les niveaux de taux.

L'offre de logements devrait, quant à elle, s'avérer plus abondante et œuvrera à une meilleure fluidité du marché. Les mises en chantier seront globalement en hausse : les livraisons de logements neufs ont atteint 100 206 unités en 2015 et devraient nettement les dépasser en 2016 avec 120 000 mises en vente attendues. Une disponibilité accrue de logements anciens est également anticipée pour 2016, mais elle masquera toujours des disparités régionales très importantes, l'offre demeurant très nettement insuffisante dans les zones les plus recherchées, l'Île-de-France notamment. Les ventes de logements neufs et anciens devraient donc progresser en 2016, soutenant les prix sur les deux segments. Ils resteront vraisemblablement en phase d'ajustement pour les logements anciens, bien que de manière plus modérée en 2016. Ils devraient légèrement progresser pour les logements neufs, reflétant un nouvel équilibre offre/demande sur la base de volumes plus importants.



FICHE D'IDENTITÉ Multihabitation 9



- **Type de SCPI**
SCPI « Pinel »
à capital fixe
en augmentation de capital
- **Siège social**
128, boulevard Raspail
75006 Paris
- **Date de création**
26 mai 2015

- **N° d'immatriculation au RCS**
811 596 469 RCS Paris
- **Date de dissolution statutaire**
25 mai 2029
- **Capital social**
760 500 euros
- **Visa AMF**
SCP n°15-11 en date du 19 juin 2015

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

Xavier LEPINE, Président
Patrick RIVIERE, Vice-Président
Marc BERTRAND, Directeur Général
Marc-Olivier PENIN

Conseil de surveillance

Groupe La Française
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
95, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance :

Michel CATTIN, Président
Jean-Luc BRONSART, Secrétaire
Olivier BLICQ
Bertrand de GELOES
Jean-Louis HOTTE
Danielle SCHEIER
Henri TIESSEN

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2018 appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2017

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

VIF Expertise - 120, avenue du Général Leclerc - 75014 Paris

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2020 appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2019

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 2021 appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2020

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank France - 1-3, place Valhubert - 75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2015



Introduction

La gamme Multihabitation, lancée en 2004 avec le dispositif Robien, s'élargit avec la création de la SCPI Multihabitation 9. Elle répond au dispositif fiscal Pinel. Elle a été lancée en 2015 et poursuivra sa collecte jusqu'en juillet 2016. La SCPI a collecté 14 766 000 euros sur l'exercice 2015.

En attendant 2016, la collecte enregistrée va permettre d'acquérir un patrimoine immobilier d'environ 13 millions d'euros frais et droits inclus. La phase d'acquisition s'échelonne sur 18 mois et les dernières signatures devront être régularisées au plus tard le 30 juin 2017.

Dans un premier temps, la SCPI générera des produits financiers, faibles au regard des taux de placement actuellement consentis, qui résulteront du placement de la trésorerie constituée essentiellement par les fonds non investis. Progressivement, le paiement des appels de fonds correspondant à l'avancement des chantiers réduira ce résultat.

En contrepartie, les livraisons successives et les mises en location qui en découleront vont générer une baisse des produits financiers, qui sera compensée progressivement par l'augmentation des revenus fonciers.

On peut estimer que la SCPI atteindra son rythme de croisière au cours de l'année 2020. Sauf amélioration des taux de placement, sous réserve des dates de livraison des immeubles acquis, le versement des premières distributions de revenus financiers devrait intervenir à compter du second semestre 2018 (au titre du premier semestre 2018).

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2015

Capital social *	760 500,00 €
Nombre de parts	9 844
Capitalisation	14 766 000,00 €
Nombre d'associés	457
Valeur de réalisation	1 339,32 €
Prix de souscription	1 500,00 €
Prix acquéreur	N.D.
Prix net vendeur (Prix d'exécution)	N.D.
Valeur ISF pour 2016 **	N.D.
Distribution de l'exercice 2015 ***	Néant

* Au 31 décembre 2015, les souscriptions s'élevaient à un montant nominal de 12 797 200,00 €.

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

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

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

Du 26/05/2015 au 31/12/2015	
Compte de résultat au 31 décembre	
Produits de la SCPI	1 575 582,21
dont loyers	
Total des charges	1 584 321,22
Résultat	(8 739,01)
Dividende	Néant

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre	
Capital social	760 500,00*
Total des capitaux propres	13 184 250,13
Immobilisations locatives	

	Global 2015	Par part 2015
Autres informations		
Bénéfice	(8 739,01)	(0,89)**
Dividende	Néant	Néant
Patrimoine		
Valeur comptable	13 184 250,13	1 339,32
Valeur de réalisation	13 184 250,13	1 339,32
Valeur de reconstitution	14 707 044,03	1 494,01

* Au 31 décembre 2015, les souscriptions s'élevaient à un montant nominal de 12 797 200,00 €.

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

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2015

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

● Valeur comptable

Il s'agit de la valeur résultant de l'état du patrimoine à la clôture de l'exercice, c'est-à-dire de la valeur bilantielle.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	13 184 250,13
Valeur comptable	13 184 250,13
Valeur comptable ramenée à une part	1 339,32

● 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 des immeubles « actuelle »	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	13 184 250,13
Valeur de réalisation	13 184 250,13
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 339,32

● 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	13 184 250,13
Frais d'acquisition des immeubles	
Commission de souscription	1 522 793,90
Valeur de reconstitution *	14 707 044,03
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 494,01

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2015 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	9 844	100 %
Parts cédées sur le marché par confrontation		
Parts transférées par succession et/ou donation		

Depuis sa création en 2015 la SCPI a collecté 14,7 millions d'euros de capitaux. Ces nouvelles souscriptions ont permis l'émission de 9 844 parts au titre de l'augmentation de capital.

Aucun prix de confrontation n'a été déterminé. Seule la valeur de réalisation publiée par ailleurs peut servir de support à l'estimation du portefeuille détenu par les associés (notamment dans le cadre de déclaration fiscale).

PATRIMOINE IMMOBILIER

Évolution du patrimoine

● Les acquisitions de l'exercice 2015

La direction investissement des produits immobilier habitation a maintenu ses critères de sélection des opérations, chaque programme est analysé en tenant compte de la demande locative, de l'environnement, du dynamisme économique, des transports, de la qualité des promoteurs, de la qualité des prestations, des typologies, des plans, des perspectives à terme et plus généralement de tous les critères qui font la pertinence d'un investissement locatif. Bien entendu, les contraintes du dispositif Pinel (plafonds de loyers et de ressources) seront prises en compte.

L'objectif est notamment de maintenir un rendement immobilier moyen brut conforme aux attentes des investisseurs qui devrait être autour de 4 % (loyers annuels/prix d'acquisition TTC).

Gestion du patrimoine

Sans objet.

Expertises et répartition du patrimoine

Sans objet.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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



GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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 9, 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.

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 108 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 6 530 695 euros, pour 72 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>



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⁾
2015	12 797 200,00	14 766 000,00	9 844	457	1 555 745,76	1 500,00

⁽¹⁾ Diminué des retraits.

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	1 500,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾ (euros)	Néant
<i>dont distribution de report à nouveau en %</i>	
<i>dont distribution de réserves de plus-values en %</i>	
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ (euros)	(0,89)

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

⁽²⁾ 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 moyen de l'année n.

⁽³⁾ Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Sans objet

RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART EN JOUISSANCE (EN EUROS TTC ET EN % DES REVENUS)

	2015	
	Montant	% du total des revenus
REVENUS		
Recettes locatives brutes		
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,26	100,00
Produits divers		
TOTAL DES REVENUS	0,26	100,00
CHARGES		
Commission de gestion	0,03	12,00
Autres frais de gestion *	1,12	427,86
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice		
Charges immobilières non récupérées		
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	1,15	439,86
Amortissements nets		
- patrimoine		
- autres (charges à étaler)		
Provisions		
- dotation provision pour grosses réparations		
- dotation nette aux autres provisions **		
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES		
TOTAL DES CHARGES	1,15	439,86
RÉSULTAT	(0,89)	(339,86)
Variation du report à nouveau	(0,89)	(339,86)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire		
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire		

* 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 26/05/2015 *	Durant l'année 2015	Total au 31/12/2015
Fonds collectés		14 766 000,00	14 766 000,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins-values sur cessions			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion		(1 573 010,86)	(1 573 010,86)
Achats d'immeubles			
Frais d'acquisition des immobilisations			
Sommes restant à investir		13 192 989,14	13 192 989,14

* Depuis l'origine de la société.

DÉCLARATION FISCALE

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 9 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 2015.

Personnes physique

Néant

Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC *	(8 739,01)
Réintégration	
Déduction (plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	(8 739,01)

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	(8 739,01)
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	(8 739,01)

* 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 31/12/2015, 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 (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 31/12/2015							
Fournisseurs	901 748,69						901 748,69*
TOTAL À PAYER	901 748,69						901 748,69

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



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

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes une modification relative à l'augmentation de capital en cours de votre SCPI, conformément aux dispositions des statuts de la Société.

Réduction du montant de l'augmentation de capital ouverte le 6 juillet 2015 de 22 324 900 euros à 17 617 600 euros de nominal (première résolution)

Nous vous rappelons que la société de gestion a ouvert une première augmentation de capital, qui a reçu de l'autorité des Marchés financiers, le visa SCPI N°15-11 en date du 19 juin 2015, pour un montant en nominal de 22 324 900 euros, par l'émission de 17 173 parts de 1 300 euros de nominal chacune.

Cette augmentation de capital ouverte à compter du 6 juillet 2015 doit se clôturer le 5 juillet 2016, et ne peut être prorogée compte tenu de la rédaction actuelle de l'article 199 novovicies du Code général des impôts.

Lors de l'ouverture de l'augmentation de capital, il a été prévu deux possibilités d'en limiter le montant :

- la clôture par la société de gestion de l'augmentation de capital au montant des souscriptions effectivement reçues à la date ci-dessus indiquée, sous réserve que celles-ci représentent au moins 75 % de l'augmentation de capital prévue ;
- la réduction du montant de l'augmentation de capital en cours par décision des associés en assemblée générale extraordinaire.

Au 31 mars 2016, les souscriptions à la SCPI MULTIHABITATION 9 (hors capital initial) s'élevaient à 13 213 200 euros (en nominal), portant ainsi le capital de la SCPI de 760 500 euros à 13 973 700 euros.

Afin d'adapter l'augmentation de capital au niveau de collecte actuel, il a été décidé de proposer à l'assemblée générale d'user de la deuxième faculté ci-dessus décrite et de réduire le montant de ladite augmentation de capital.

Il vous est ainsi proposé de ramener le montant de l'augmentation de capital de 22 324 900 euros, soit 17 173 parts de 1 300 euros de nominal, à 17 617 600 euros, soit 13 552 parts de 1 300 euros de nominal.

Les autres conditions de l'augmentation de capital en cours, relatives à la commission de souscription, à la durée de l'augmentation de capital, au délai de jouissance et au minimum de souscription, restent inchangées.

Cette opération nécessite une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

Afin de permettre la réalisation, dans les conditions fixées par l'article VII des statuts, de cette réduction du montant de l'augmentation de capital en cours, nous vous demandons de bien vouloir approuver sans réserve la première résolution présentée.

Pouvoirs à la société de gestion en vue d'arrêter le montant de l'augmentation de capital (deuxième résolution)

Il est demandé aux associés de bien vouloir autoriser la société de gestion à constater que les souscriptions au 5 juillet 2016 s'élevaient à au moins 75 % du montant de l'augmentation de capital et à constater par conséquent la réalisation et la clôture de l'augmentation de capital.

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

La société de gestion

Contrôle du Commissaire aux Comptes

Le Commissaire aux Comptes de la Société a été saisi de ce projet de réduction du montant de la première augmentation de capital. Les documents fournis n'appellent pas de commentaire de sa part. Cette réduction du montant de l'augmentation de capital, au regard des textes applicables, n'est pas soumise à l'émission d'un rapport par le Commissaire aux Comptes.



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 2015, premier exercice social de la SCPI.

Lors de sa première réunion, le 8 mars 2016, votre Conseil a désigné Monsieur Michel Cattin aux fonctions de Président, et Monsieur Jean-Luc Bronsart aux fonctions de secrétaire. Au cours de cette même réunion, votre Conseil a pu examiner l'évolution du capital, les projets d'investissement et les comptes de la Société. Les représentants de la Société de gestion, présents lors de cette réunion, nous ont fourni toutes les informations et les explications nécessaires.

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

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Nous vous rappelons que la période de souscription au capital de votre SCPI est ouverte jusqu'au 5 juillet 2016 (sauf anticipation ou prorogation). Au 31 décembre 2015, la SCPI avait collecté 14 766 000,00 euros.

SITUATION DU PATRIMOINE

La collecte a permis à la société de gestion de cibler certains investissements potentiels répondant aux critères définis dans la note d'information de notre SCPI et notamment ceux prévus dans le dispositif PINEL. Lors de ses réunions, votre Conseil de surveillance sera tenu informé des investissements engagés ou à venir. La société de gestion nous a indiqué qu'elle ciblait et privilégiait plus particulièrement la région parisienne dans le choix des investissements.

COMPTES DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT

S'agissant d'un premier exercice social, le résultat de la SCPI MULTIHABITATION 9, uniquement constitué de produits financiers et d'exploitation mais aussi de charges d'exploitation, se solde par un résultat déficitaire ou perte de 8 739,01 euros ; montant qu'il est proposé d'affecter au report à nouveau.

Les premières distributions, constituées exclusivement des produits financiers, devraient être versées à compter du second semestre 2018, sous réserve des taux de placement et du respect des dates de livraison.

CONVENTIONS

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 RESOLUTIONS AUX ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

La société de gestion nous ayant donné toutes les informations utiles lors de notre dernier conseil, l'ensemble du conseil de surveillance est favorable à l'adoption des résolutions qui vous sont soumises. Nous vous invitons donc à voter favorablement aux résolutions 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 Michel CATTIN, Président**



TEXTE DES RÉSOLUTIONS AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu 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 2015 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir une perte de 8 739,01 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

L'assemblée générale constate l'existence d'une perte de 8 739,01 euros qu'elle décide d'affecter au report à nouveau.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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 2015, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- Valeur comptable :
13 184 250,13 euros, soit 1 339,32 euros par part,
- Valeur de réalisation :
13 184 250,13 euros, soit 1 339,32 euros par part,
- Valeur de reconstitution :
14 707 044,03 euros, soit 1 494,01 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale après avoir entendu 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

L'assemblée générale autorise la société de gestion, dans la limite de 23 000 000,00 euros à :

- consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine ;
- procéder à des acquisitions payables à terme ;

au nom de la société, et ce, jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

Après avoir entendu le rapport de la société de gestion et le rapport du Conseil de Surveillance, l'assemblée générale extraordinaire approuve sans réserve la réduction du montant de la première augmentation de capital de la SCPI MULTIHABITATION 9, qui a reçu de l'autorité des Marchés financiers, le visa SCPI N°15-11 en date du 19 juin 2015.

L'assemblée générale extraordinaire décide par conséquent de ramener le montant nominal de l'augmentation de capital de 22 324 900 euros, soit 17 173 parts de 1 300 euros de nominal, à 17 617 600 euros, soit 13 552 parts de 1 300 euros de nominal.

Les autres conditions de l'augmentation de capital restent inchangées.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Comme conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire donne à la société de gestion tous pouvoirs à l'effet :

- de constater que le montant des souscriptions reçues au 5 juillet 2016 représente au moins 75 % du montant de l'augmentation de capital;
- de constater la réalisation de l'augmentation de capital au nom de la Société et effectuer toutes les formalités corrélatives, notamment, auprès des services du Greffe du Tribunal de Commerce, d'acquitter les frais d'enregistrement et de procéder à la modification des statuts.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et, de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.



COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)

	Du 26/05/2015 au 31/12/2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Immobilisations locatives		
Terrains et constructions		
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		
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices		
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices		
Autres provisions pour risques et charges		
TOTAL I		
TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES		
Titres, parts et actions détenus par la SCPI		
TOTAL II		
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION		
Actifs immobilisés		
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles d'exploitation		
Immobilisations financières		
Créances		
Locataires et comptes rattachés		
Provisions pour dépréciation des créances		
Créances fiscales et sociales		
Fournisseurs et comptes rattachés		
Autres créances		
Provisions pour dépréciation des autres créances		
Valeurs de placement et disponibilités	14 096 840,53	14 096 840,53
Valeurs mobilières de placement	12 983 398,33	12 983 398,33
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	1 113 442,20	1 113 442,20
Provisions générales pour risques et charges		
Dettes	(913 081,69)	(913 081,69)
Dettes financières		
Dettes d'exploitation	(911 881,81)	(911 881,81)
Dettes diverses	(1 199,88)	(1 199,88)
TOTAL III	13 183 758,84	13 183 758,84
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF		
Charges constatées d'avance	491,29	491,29
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Produits constatés d'avance		
TOTAL IV	491,29	491,29
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	13 184 250,13	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		13 184 250,13

* 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 2015 (EUROS)⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Autres mouvements	Situation au 31/12/2015
Capital		12 797 200,00	12 797 200,00
Capital souscrit		12 797 200,00	12 797 200,00
Capital en cours de souscription			
Primes d'émission		395 789,14	395 789,14
Prime d'émission		1 968 800,00	1 968 800,00
Prime d'émission en cours de souscription			
Prélèvement sur prime d'émission		(1 573 010,86)	(1 573 010,86)
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			
Réserves			
Fonds de réinvestissement			
Report à nouveau			
Résultat de l'exercice		(8 739,01)	(8 739,01)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal libératoire		(8 739,01)	(8 739,01)
Acomptes sur distribution			
Prélèvement libératoire payé pour compte			
TOTAL GÉNÉRAL		13 184 250,13	13 184 250,13

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)

CHARGES	Du 26/05/2015 au 31/12/2015
CHARGES IMMOBILIÈRES	
Charges ayant leur contrepartie en produits	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	
Grosses réparations et travaux exceptionnels	
Charges immobilières non récupérables	
Charges locatives non récupérables	
Charges locatives sur locaux vacants	
Autres charges immobilières non récupérables	
CHARGES D'EXPLOITATION	1 584 321,22
Diverses charges d'exploitation	1 567 056,12
Rémunération de la Société de Gestion	308,58
Honoraires	6 433,12
Autres services extérieurs	4 568,66
Impôts, taxes et versements assimilés	
Autres charges	1 555 745,76
Dotations aux amortissements d'exploitation	17 265,10
Dotations aux provisions d'exploitation	
Provisions pour créances douteuses	
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	
Provisions pour risques et charges	
CHARGES FINANCIÈRES	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	
TOTAL DES CHARGES	1 584 321,22
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Perte)	(8 739,01)
TOTAL GÉNÉRAL	1 575 582,21
PRODUITS	Du 26/05/2015 au 31/12/2015
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	
Produits de l'activité immobilière	
Loyers	
Charges facturées	
Produits des activités annexes	
Revenus des titres immobilisés	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	1 573 010,86
Reprises d'amortissements d'exploitation	17 265,10
Reprises de provisions d'exploitation	
Provisions pour créances douteuses	
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	
Provisions pour risques et charges	
Transfert de charges d'exploitation	1 555 745,76
PRODUITS FINANCIERS	2 571,35
Produits financiers	2 571,35
Reprises de provisions sur charges financières	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	
Produits exceptionnels	
Reprises de provisions produits exceptionnels	
TOTAL GÉNÉRAL	1 575 582,21

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.

RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Dérogations

- Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant ;
- Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondées 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.

L'immeuble acquis en VEFA, fait 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.

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.

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.

En l'absence d'acquisitions sur l'exercice 2015, il n'a pas été procédé d'expertise.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les frais d'acquisition sont prélevés sur la prime d'émission.

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

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

La provision est dotée chaque année d'un montant correspondant à un pourcentage des loyers quittancés.

En l'absence de recettes locatives sur l'exercice 2015, il n'a pas été procédé à la dotation de cette provision.

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.

TABLEAUX CHIFFRÉS

● RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2014	Augmentation des charges à étaler 2015	Compte à compte 2015	Dotation 2015	Montant net des charges à étaler au 31/12/2015
Frais levée de caution		17 265,10		(17 265,10)	

● CHARGES À PAYER

Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	10 133,12
TOTAL	10 133,12



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2015

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 de 8 mois clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier MULTIHABITATION 9, 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 VIF EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 21 mai 2015. 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 13 mai 2016

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 2015

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

En application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisé des conventions suivantes qui ont été passées au cours de l'exercice.

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

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, la société de gestion LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

● Un montant de 10 % HT maximum du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets de la société à titre de remboursement des frais administratifs et de gérance proprement dits ayant trait à la gestion des biens sociaux et, d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation et autres et leur répartition entre les associés ainsi qu'à la société de gestion de la société ;

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2015 s'élève à 308,58 euros.

● Une rémunération au titre de la recherche des capitaux, pour l'étude et la recherche des investissements et lors des augmentations de capital, une commission de souscription égale à 8,78 % hors taxes du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription, se répartissant comme suit :

- 5,00 % hors taxes au titre de la recherche des capitaux,
- 3,78 % 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.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2015 s'élève à 1 296 454,80 euros.

● Une commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de la transaction immobilière :

Elle correspond à un montant de :

- 1,25 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,
- 1,25 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la société de gestion.

Aucun montant relatif à la commission de cession et d'acquisition n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2015.

Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2016

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.lafrancaise-group.com