

RAPPORT ANNUEL

2015

MULTIHABITATION 7



LA FRANÇAISE

Multihabitation 7

SCPI Duflot à capital fixe fermé

Assemblée générale ordinaire du 15 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.....	10
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion.....	12
6	Rapport du conseil de surveillance	16
7	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire ...	17
8	Comptes au 31 décembre 2015.....	18
9	Annexe	21
10	Composition du patrimoine.....	24
11	Rapports du commissaire aux comptes	25

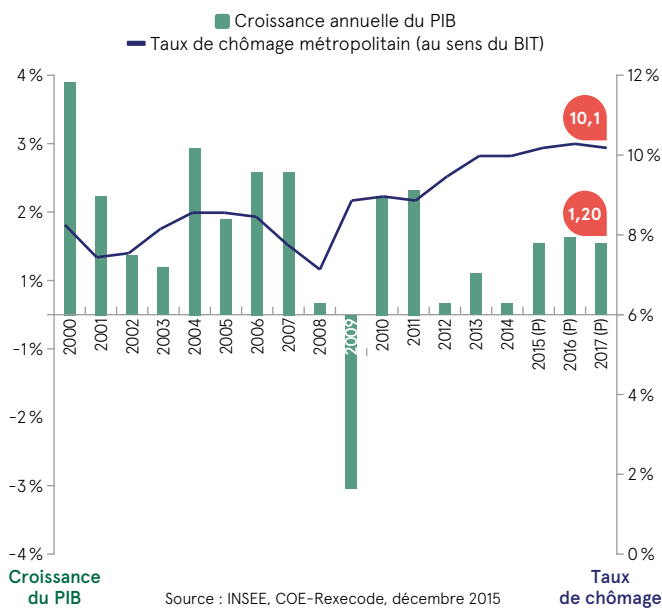




NET REGAIN DE DYNAMISME SUR LE MARCHÉ EN 2015

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.

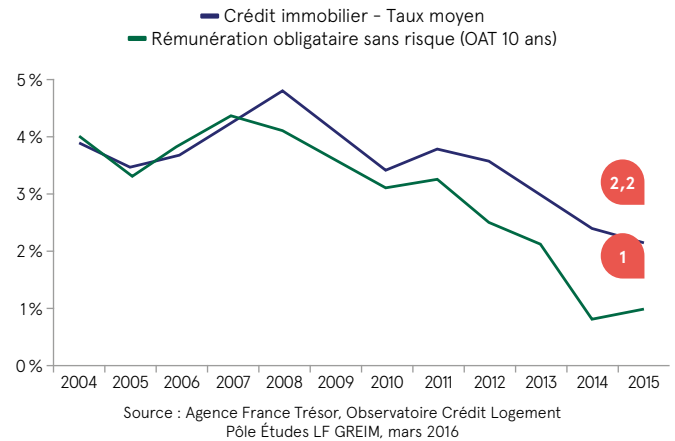
● Croissance du PIB et taux de chômage en France



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.

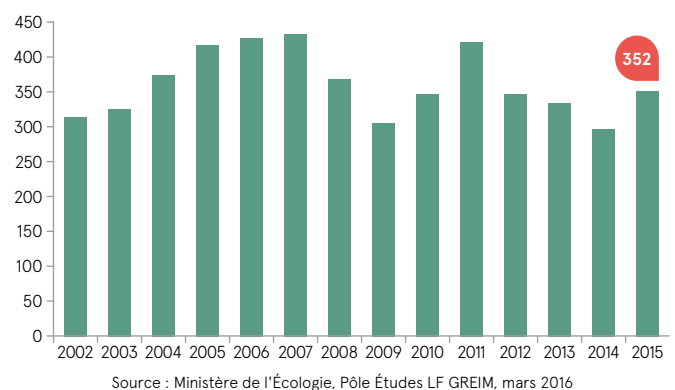
● Rendements obligataires et taux immobiliers



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.

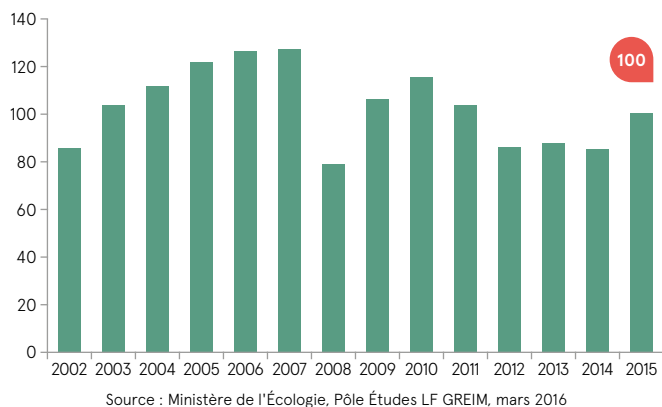
● Mises en chantier de logements neufs en France (en milliers)



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%.

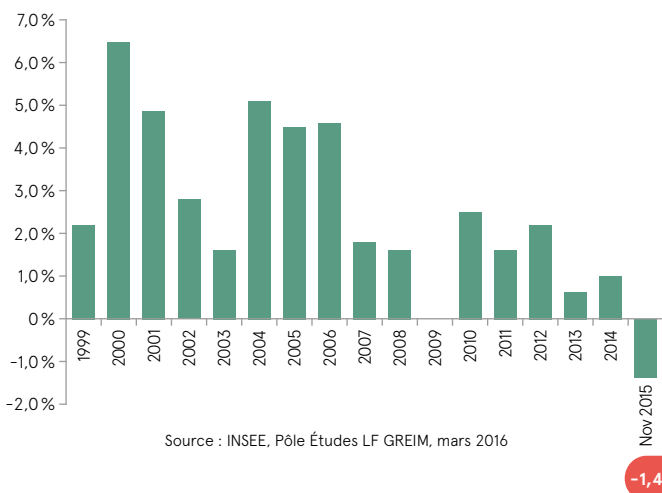
● Nombre de ventes de logements neufs en France (en milliers)



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.

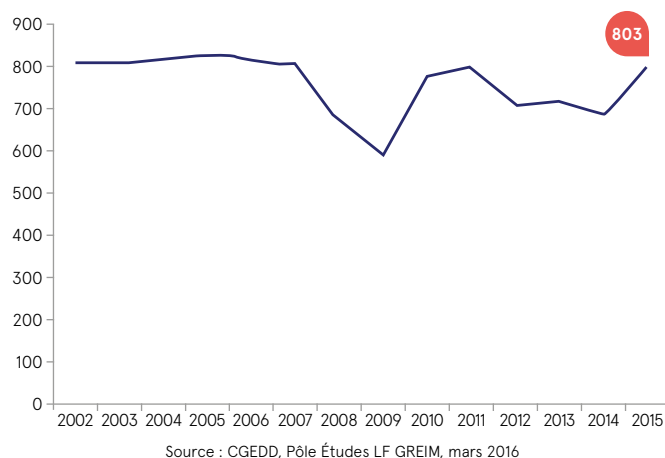
● Variations des loyers



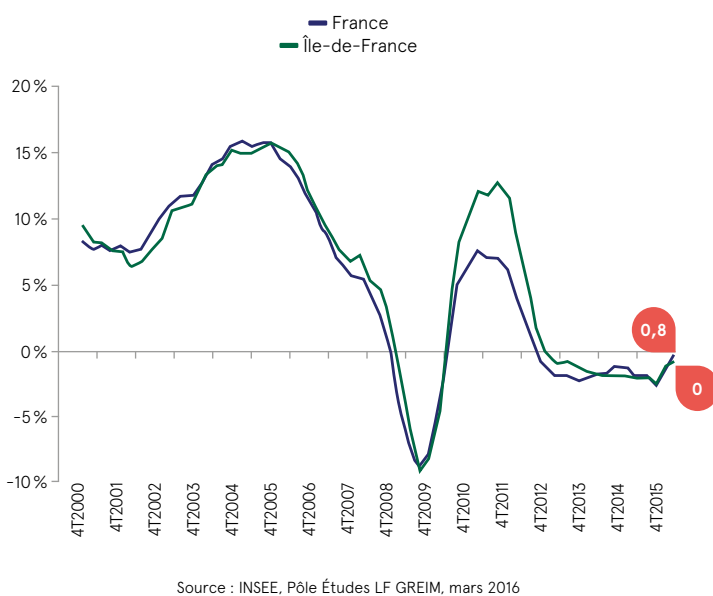
NETTE ACCÉLÉRATION DES TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN

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 7



- **Type de SCPI**
SCPI « Duflot »
à capital fixe fermé
- **N° d'immatriculation au RCS**
794 136 267 RCS Paris
- **Siège social**
128, boulevard Raspail
75006 Paris
- **Date de dissolution statutaire**
7 juillet 2027
- **Date de création**
8 juillet 2013
- **Capital social**
20 057 700 euros
- **Visa AMF**
SPI n° 13-18 en date du 12 juillet 2013

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
195, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance :

Georges PUPIER, Président
Michel CATTIN, Secrétaire
Bernard GERMAIN
Norbert GROBELNY
Michel HENICHART
Fadila ISKOUNEN
Hervé de LUZE
Jean-Michel VANCOILLIE

Fin de mandat : à l'issue de la présente assemblée générale

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Crédit Foncier Expertise – 19 rue des Capucines 75001 Paris

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016

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 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018

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

MULTIHABITATION 7 a collecté 23 143 500,00 euros en 2013 ce qui a permis d'acquérir cinq immeubles et de financer l'installation de cuisines aménagées pour un montant total TTC de 20 022 921,07 euros hors droits. La SCPI a finalisé ses investissements en 2015 par l'acquisition de trois immeubles pour un montant global de 12 072 081,00 euros TTC hors droits, meubles de cuisines inclus. Un des immeubles a été acheté achevé ce qui a permis de percevoir les premiers loyers pour un montant de 23 803,05 euros.

Les fonds collectés ont été placés dans des supports appropriés qui ont permis, malgré les faibles taux de placement, d'optimiser les produits financiers. Ceux-ci se sont élevés à 76 975,50 euros en 2015 contre 118 481,05 euros en 2014. Il en résulte une baisse du résultat 2015 en liaison directe avec celle du volume de trésorerie liée aux paiements des appels de fonds des promoteurs. Le résultat reste positif, 52 471,43 euros contre 81 545,94 euros en 2014, et permet d'alimenter le report à nouveau qui s'élève à 8,04 euros par part contre 4,64 euros en début d'année.

Ce report à nouveau permettra un lissage des futures distributions.

On peut estimer que la SCPI atteindra son rythme de croisière en 2017.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2015

Capital	20 057 700,00 €
Nombre de parts	15 429
Capitalisation	23 143 500,00 €
Nombre d'associés	582
Valeur de réalisation	1 328,96 €
Prix de souscription	1 500,00 €
Prix acquéreur	1 500,00 €
Prix net vendeur (Prix d'exécution)	1 500,00 €
Valeur ISF pour 2016 *	1 328,96 €
Distribution de l'exercice 2015 **	Néant

* 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.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2015	2014
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	512 742,27	265 358,25
dont loyers	23 803,05	
Total des charges	460 270,84	183 812,31
Résultat	52 471,43	81 545,94
Dividende	Néant	Néant

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	20 057 700,00	20 057 700,00
Total des capitaux propres	20 271 318,07	20 628 496,91
Immobilisations locatives	20 022 921,07	7 950 840,00

	Global 2015	Par part 2015
Autres informations		
Bénéfice	52 471,43	3,40*
Dividende	Néant	Néant*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	20 255 000,00	1 312,79
Valeur comptable	20 271 318,07	1 313,85
Valeur de réalisation	20 504 468,00	1 328,96
Valeur de reconstitution	24 273 611,58	1 573,25

* Bénéfice et dividende 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	20 022 921,07
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	248 397,00
Valeur comptable	20 271 318,07
Valeur comptable ramenée à une part	1 313,85

● 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 »	20 255 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	249 468,00
Valeur de réalisation	20 504 468,00
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 328,96

● 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	20 504 468,00
Frais d'acquisition des immeubles	1 255 810,00
Commission de souscription	2 513 333,58
Valeur de reconstitution *	24 273 611,58
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 573,25

* 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

Au cours de l'exercice aucune part n'a fait l'objet de transaction.

Aucun prix de confrontation n'a donc 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 étant 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 Duflot (plafonds de loyers et de ressources) ont été prises en compte. L'objectif étant notamment de maintenir un rendement brut conforme aux attentes des investisseurs qui devrait être supérieur à 4 % (loyers annuels/prix d'acquisition TTC).

La SCPI a réalisé trois investissements en 2015 :

- Le premier a été signé le 9 mars 2015. Il se situe à Châtenay-Malabry. Il a été acquis pour un montant de 5 647 211,00 euros TTC hors droits. Cette opération porte sur un ensemble de 18 lots totalisant 1 113 m². Livraison prévisionnelle, 4^{ème} trimestre 2016.
- Le deuxième a été signé le 31 mars 2015. Il se situe à Clichy. Il a été acquis pour un montant de 1 758 795,00 euros TTC hors droits. Cette opération porte sur un ensemble de 7 lots totalisant 297 m². Immeuble livré.
- Le troisième a été signé le 12 mai 2015. Il se situe à Viroflay. Il a été acquis pour un montant de 4 615 000,00 euros TTC hors droits. Cette opération porte sur un ensemble de 16 lots totalisant 942 m². Livraison prévisionnelle, mai 2016.

La SCPI a également procédé à l'installation de cuisines aménagées à Saint-Ouen l'Aumône pour 51 075,00 euros.

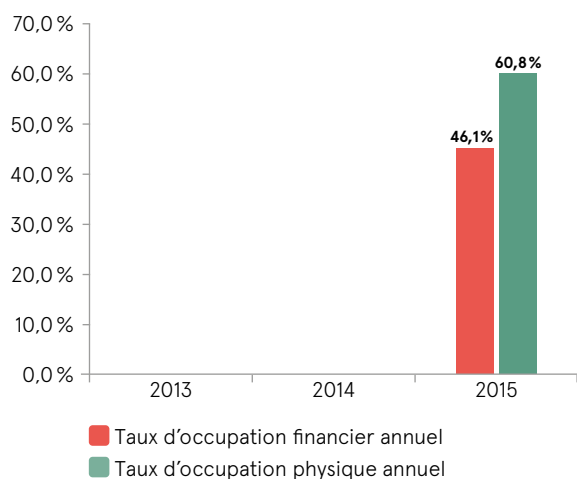
Investissements/acquisitions

Adresse	Surface (m ²)	Nb lots	Prix acquisition TTC	Livraison
92 - Châtenay-Malabry - 110 avenue Jean Jaurès	1 112,96	18	5 647 211,00	4T 2016
92 - Clichy - 19 rue de Paris	297,37	7	1 758 795,00	31/03/15
78 - Viroflay - 195 avenue du Général Leclerc	941,94	16	4 615 000,00	05/2016
95 - Saint-Ouen l'Aumône (cuisines) - 18 rue du Mail			51 075,00	
TOTAL		41	12 072 081,00	

Gestion du patrimoine

Taux d'occupation

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 total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année par rapport aux loyers et indemnités d'occupation qui pourraient être perçues si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- 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

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots	Lots loués	Lots réservés	Lots à louer	Lots sous congé
92 - Clichy	03/15	7	6		1	
TOTAL LIVRÉ		7	6		1	
78 - Conflans-Sainte-Honorine		21			21	
78 - Viroflay		16			16	
92 - Châtenay-Malabry		18			18	
95 - Saint-Ouen L'Aumône		21			21	
TOTAL NON LIVRÉ		76			76	
TOTAL		83	6		77	

Évolution des produits locatifs quittancés

Sans objet

Contentieux

Sans objet

Travaux sur le patrimoine

Sans objet

	Coût TTC (euros)
Travaux réalisés	Néant
Provisions pour travaux au 31 décembre	1 071,00

Expertises et répartition du patrimoine

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2015, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, est de 20 255 000,00 euros hors droits.

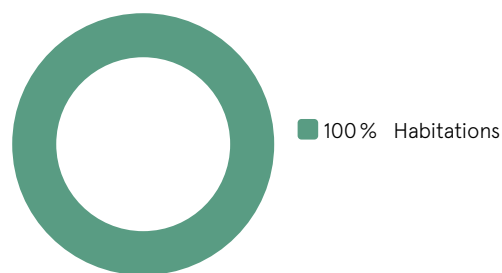
Répartition du patrimoine en surface au 31 décembre 2015

Au 31 décembre 2015, la surface en exploitation de Multihabitation 7 est de 4 469 m².

● Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015



● Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015



● Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2015

	Habitations	Total (euros)	Total (%)
Île-de-France	20 255 000,00	20 255 000,00	100,00 %
TOTAL (euros)	20 255 000,00	20 255 000,00	
Total 2014	8 050 000,00	8 050 000,00	
TOTAL (%)	100,00 %		100,00 %

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.

MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2016.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de sept candidats au moins et de neuf au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après, conformément à l'article R 214-144 du Code monétaire et financier, les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature :

Michel CATTIN - 68 ans

Détenant : 5 parts
Demeurant : 1 rue du Chalet - « Le Souillot » - 25270 Levier
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : consultant en stratégie d'entreprise en milieu rural
Secrétaire du Conseil de surveillance sortant

Catherine CHAUVET - 69 ans

Détenant : 27 parts
Demeurant : 57, avenue Verdier - 92120 Montrouge
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : formatrice référente des assistants de direction

Bernard GERMAIN - 69 ans

Détenant : 35 parts
Demeurant : 26, rue d'Erchin - 59176 Masny
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : retraité
Membre sortant

Alexandre LE GAC - 34 ans

Détenant : 27 parts
Demeurant : 9, rue des Océanides - 78180 Montigny-le-Bretonneux
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : ingénieur mécanicien dans le secteur de l'automobile

Jean-Claude MIDOL - 66 ans

Détenant : 46 parts
Demeurant : 19, rue Antoine Charial - 69003 Lyon
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : retraité - ancien cadre des services de l'équipement

Georges PUPIER - 70 ans

Détenant : 1 part
Demeurant : 33 C chemin de Marandon - 42000 Saint-Etienne
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité - ancien cadre de direction au sein d'un groupe bancaire
Président du Conseil de surveillance sortant

Jean-Marie TOMATIS - 67 ans

Détenant : 22 parts
Demeurant : 13, rue de Leichlingen - 78160 Marly-le-Roi
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur Sup Aéro, ancien cadre dans l'industrie chimique



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 7, 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>



Siège social La Française : 128, boulevard Raspail, 75006 Paris - Agence Franklin Azzi Architecture® - Promoteur : Alatreia Cogedim Entreprise

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⁾
2013	20 057 700,00	23 143 500,00	15 429	582	2 430 270,89	1 500,00
2014	20 057 700,00		15 429	582		1 500,00
2015	20 057 700,00		15 429	582		1 500,00

⁽¹⁾ Diminué des retraits.

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2013	2014	2015
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	1 500,00	1 500,00	1 500,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾ (euros)	Néant	Néant	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)	(0,65)	4,64	8,04

⁽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:

⁽¹⁾ 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)

⁽²⁾ par le prix acquéreur moyen de l'année n

⁽³⁾ Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{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 (HT)
2013					
2014					
2015					49,84

ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 3 DERNIERS EXERCICES (EN EUROS TTC ET EN % DES REVENUS)

	2013		2014		2015	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS						
Recettes locatives brutes					1,54	23,60
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	1,43	100,00	7,70	100,00	4,99	76,33
Produits divers					0,00	0,06
TOTAL DES REVENUS	1,43	100,00	7,70	100,00	6,54	100,00
CHARGES						
Commission de gestion	0,17	11,95	0,92	11,97	0,78	11,99
Autres frais de gestion *	7,10	496,50	1,40	18,23	2,03	31,08
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice						
Charges immobilières non récupérées			0,07	0,90	0,25	3,83
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	7,28	508,45	2,39	31,00	3,07	46,91
Amortissements nets						
- patrimoine						
- autres (charges à étaler)						
Provisions						
- dotation provision pour grosses réparations					0,07	1,06
- dotation nette aux autres provisions **						
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES					0,07	1,06
TOTAL DES CHARGES	7,28	508,45	2,39	31,17	3,14	47,97
RÉSULTAT	(5,84)	(408,45)	5,31	68,91	3,40	52,03
Variation du report à nouveau	(5,84)	(408,45)	5,31	68,91	3,40	52,03
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 31/12/2014 *	Durant l'année 2015	Total au 31/12/2015
Fonds collectés	23 143 500,00		23 143 500,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins-values sur cessions			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(2 430 270,89)		(2 430 270,89)
Achats d'immeubles	(7 950 840,00)	(12 072 081,07)	(20 022 921,07)
Frais d'acquisition des immobilisations	(156 284,47)	(409 650,27)	(565 934,74)
Sommes restant à investir	12 606 104,64	(12 481 731,34)	124 373,30

* 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 7 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.

	(euros)
Revenu foncier	
Revenu brut	19 701
Autres charges déductibles	8 892
Revenu net	10 809
Soit par part pleine jouissance	0,70

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

Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC *	52 471,43
Réintégration	
Déduction (plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	52 471,43

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	52 471,43
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	52 471,43

* 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	10 496,88						10 496,88*
Fournisseurs d'immobilisations						4 635 159,79	4 635 159,79**
TOTAL À PAYER	10 496,88					4 635 159,79	4 645 656,67
Échéances au 31/12/2014							
Fournisseurs	1 270,98						1 270,98
Fournisseurs d'immobilisations						5 377 288,00	5 377 288,00
TOTAL À PAYER	1 270,98					5 377 288,00	5 378 558,98

* 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 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.

Pour accomplir notre mission, nous avons bénéficié du concours de la société de gestion, qui nous a régulièrement communiqué toutes les informations pouvant nous être nécessaires, et du commissaire aux comptes, qui a répondu à toutes nos questions.

Votre conseil s'est réuni à trois reprises au cours de l'exercice afin d'examiner les comptes de la période écoulée ainsi que le marché des parts, les projets d'investissements et la situation du patrimoine et a reçu sur ces points toutes les explications permettant d'analyser et de comprendre leur évolution.

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

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Pour mémoire, nous vous rappelons que la collecte de la SCPI Multihabitation 7 s'est clôturée en décembre 2013. Le capital social s'élève, en conséquence, à 20 057 700,00 euros divisé en 15 429 parts sociales réparties entre 582 associés. Le montant de la capitalisation s'élève à 23 143 500,00 euros.

Au cours de l'exercice 2015, aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente. Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire sera toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

SITUATION DU PATRIMOINE

La société de gestion nous a présenté les acquisitions envisagées, portant à notre connaissance les éléments nous permettant d'en apprécier le bien-fondé.

Ainsi, pour un montant de 12 021 006,00 euros TTC hors droits, la SCPI a procédé à trois nouvelles acquisitions répondant aux obligations du dispositif Duflot, localisées à Châtenay-Malabry (92), Clichy (92) et Viroflay (78), portant sur un total de 41 logements et venant compléter les opérations déjà réalisées en 2014 à Saint-Ouen l'Aumône (21 lots) et Conflans-Sainte-Honorine (21 lots). De plus, la SCPI a procédé à l'installation de cuisines aménagées à Saint-Ouen l'Aumône pour un montant de 51 075,00 euros.

Conséquence de ces diverses acquisitions, le solde à investir se montait à 124 373,30 euros à la fin de l'exercice 2015.

En ce qui concerne les livraisons, l'immeuble de Clichy ainsi que les deux premiers bâtiments de l'immeuble de Saint-Ouen l'Aumône ont été livrés respectivement en mars et décembre 2015. Le reste des livraisons devrait s'étaler tout au long de l'année 2016.

Au niveau locatif, sur les 7 lots disponibles sur l'immeuble de Clichy, seul 1 lot restait à louer au 31 décembre 2015. Les taux d'occupation financier et d'occupation physique moyens ressortaient respectivement à cette même date à 46,1% et 60,8%.

Enfin, la valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées dont nous avons pris connaissance s'établit à 20 255 000,00 euros hors droits.

COMPTES DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT

Le troisième exercice social de la SCPI se solde par un bénéfice de 52 471,43 euros, soit 3,40 euros par part en jouissance, que nous vous proposons d'affecter en totalité au report à nouveau.

Nous vous rappelons qu'aucun acompte sur distribution n'a été versé au titre de 2015 et que compte tenu de l'évolution des mises en location au cours de l'année 2016 et de l'effet année pleine des opérations réalisées en 2015, la distribution prévisionnelle de revenus annuels devrait se monter à 10,08 euros par part en jouissance pour 2016.

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.

INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les membres de votre conseil proposent la mise en place à compter du 1^{er} janvier 2016, d'une indemnité fixée à 3 000,00 euros au titre de leur mission.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 1^{er} mars 2016 est soumis à votre approbation. N'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à approuver ces résolutions dans leur ensemble.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Arrivant au terme de nos mandats, nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous avez témoignée au cours de ces trois années, ainsi que la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Certains des membres sortants sollicitent le renouvellement de leur mandat, afin de continuer à défendre vos intérêts, et maintenir, avec la société de gestion et dans un souci permanent d'indépendance vis-à-vis de cette dernière, le dialogue indispensable à des échanges critiques mais constructifs.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2015 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

**Pour le Conseil de surveillance,
Monsieur Georges PUPIER, Président**



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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 2015 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 52 471,43 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'un bénéfice de 52 471,43 euros qu'elle décide d'affecter au report à nouveau, qui sera porté à 124 023,70 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexé 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 :
20 271 318,07 euros, soit 1 313,85 euros par part,
- Valeur de réalisation :
20 504 468,00 euros, soit 1 328,96 euros par part,
- Valeur de reconstitution :
24 273 611,58 euros, soit 1 573,25 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

L'Assemblée générale, prenant acte que le mandat de l'ensemble des membres du conseil de surveillance, arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée, à savoir :

- Monsieur Michel CATTIN
- Monsieur Bernard GERMAIN
- Monsieur Norbert GROBELNY
- Monsieur Michel HENICHART
- Madame Fadila ISKOUNEN
- Monsieur Hervé de LUZE
- Monsieur Georges PUPIER
- Monsieur Jean-Michel VANCOILLIE

nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de 2018 : (Seront nommés les 7 associés candidats au moins ou les 9 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix) :

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Michel CATTIN		
Catherine CHAUVET		
Bernard GERMAIN		
Alexandre LE GAC		
Jean-Claude MIDOL		
Georges PUPIER		
Jean-Marie TOMATIS		

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale fixe à 3 000,00 euros le montant de l'indemnisation annuelle du conseil de surveillance pour l'exercice en cours et pour chacun des exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée générale.

HUITIÈME 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.



COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)

	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	20 022 921,07	20 255 000,00	7 950 840,00	8 050 000,00
Terrains et constructions	1 758 795,00	1 755 000,00		
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	18 264 126,07	18 500 000,00	7 950 840,00	8 050 000,00
Autres immobilisations locatives				
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	(1 071,00)			
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(1 071,00)			
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	20 021 850,07	20 255 000,00	7 950 840,00	8 050 000,00
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	3 176,49	3 176,49	1 016,79	1 016,79
Locataires et comptes rattachés	2 259,49	2 259,49		
Provisions pour dépréciation des créances				
Créances fiscales et sociales				
Fournisseurs et comptes rattachés				
Autres créances	917,00	917,00	1 016,79	1 016,79
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	4 920 978,53	4 920 978,53	18 076 866,93	18 076 866,93
Valeurs mobilières de placement			10 261 236,35	10 261 236,35
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	4 920 978,53	4 920 978,53	7 815 630,58	7 815 630,58
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(4 675 178,28)	(4 675 178,28)	(5 400 226,81)	(5 400 226,81)
Dettes financières	(4 300,75)	(4 300,75)		
Dettes d'exploitation	(33 710,09)	(33 710,09)	(22 938,81)	(22 938,81)
Dettes diverses	(4 637 167,44)	(4 637 167,44)	(5 377 288,00)	(5 377 288,00)
TOTAL III	248 976,74	248 976,74	12 677 656,91	12 677 656,91
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	491,26	491,26		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL IV	491,26	491,26		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	20 271 318,07		20 628 496,91	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		20 504 468,00		20 727 656,91

* 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	Affectation résultat 2014	Autres mouvements	Situation au 31/12/2015
Capital	20 057 700,00			20 057 700,00
Capital souscrit	20 057 700,00			20 057 700,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	499 244,64		(409 650,27)	89 594,37
Prime d'émission	3 085 800,00			3 085 800,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(2 586 555,36)		(409 650,27)	(2 996 205,63)
Écart 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	(9 993,67)	81 545,94		71 552,27
Résultat de l'exercice	81 545,94	(81 545,94)	52 471,43	52 471,43
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal libératoire	81 545,94	(81 545,94)	52 471,43	52 471,43
Acomptes sur distribution				
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	20 628 496,91		(357 178,84)	20 271 318,07

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)

CHARGES	31/12/2015	31/12/2014
CHARGES IMMOBILIÈRES	6 113,65	1 065,00
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 248,44	
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Grosses réparations et travaux exceptionnels		
Charges immobilières non récupérables	3 865,21	1 065,00
Charges locatives non récupérables		65,00
Charges locatives sur locaux vacants	299,34	
Autres charges immobilières non récupérables	3 565,87	1 000,00
CHARGES D'EXPLOITATION	454 157,19	182 746,92
Diverses charges d'exploitation	43 435,92	35 870,12
Rémunération de la Société de Gestion	12 093,43	14 217,72
Honoraires	16 609,40	11 238,16
Autres services extérieurs	12 733,09	10 414,24
Impôts, taxes et versements assimilés		
Autres charges	2 000,00	
Dotations aux amortissements d'exploitation	409 650,27	146 876,80
Dotations aux provisions d'exploitation	1 071,00	
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	1 071,00	
Provisions pour risques et charges		
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		0,39
TOTAL DES CHARGES	460 270,84	183 812,31
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	52 471,43	81 545,94
TOTAL GÉNÉRAL	512 742,27	265 358,25
PRODUITS	31/12/2015	31/12/2014
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	26 051,49	
Produits de l'activité immobilière	26 051,49	
Loyers	23 803,05	
Charges facturées	2 248,44	
Produits des activités annexes		
Revenus des titres immobilisés		
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	409 650,27	146 876,80
Reprises d'amortissements d'exploitation	409 650,27	146 876,80
Amortissements prélevés sur prime d'émission	409 650,27	146 876,80
Amortissements prélevés sur prime de fusion		
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		
PRODUITS FINANCIERS	76 975,50	118 481,05
Produits financiers	76 975,50	118 481,05
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	65,01	0,40
Produits exceptionnels	65,01	0,40
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	512 742,27	265 358,25



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 et par 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

Déroations

- 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

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise 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 2015, la valeur d'expertise des immeubles s'élève à 20 255 000,00 euros.

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.

Depuis le 1^{er} janvier 2015, la provision est dotée d'un montant correspondant à 3 % des loyers quittancés.

Au 31 décembre 2015, la provision de cette nature s'établit à 1 071,00 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.

TABLEAUX CHIFFRÉS

● TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	1 758 795,00	1 755 000,00		
TOTAL	1 758 795,00	1 755 000,00		
Immobilisations en cours				
Habitations	18 264 126,07	18 500 000,00	7 950 840,00	8 050 000,00
TOTAL	18 264 126,07	18 500 000,00	7 950 840,00	8 050 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	20 022 921,07	20 255 000,00	7 950 840,00	8 050 000,00

● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

	Exercice 2015	
Terrains et constructions		
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2014		
Acquisitions		1 758 795,00
CLICHY-LA-GARENNE - 33, rue des Cailloux	1 758 795,00	
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2015		1 758 795,00
Immobilisations en cours		
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2014		
		7 950 840,00
Acquisitions de VEFA		10 313 286,07
CHÂTENAY-MALABRY - 110, avenue Jean Jaurès	5 647 211,00	
VIROFLAY - 195, avenue du Général Leclerc	4 615 000,00	
SAINT-OUEN-L'AUMÔNE - 6 bis, rue Sainte Agnès (bât G)	51 075,07	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2015		18 264 126,07

● RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

TOTAL	2 000,00
--------------	-----------------

● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2014	Compte à compte 2015 *	Dotation 2015	Montant des amortissements au 31/12/2015
Amortissements					
Agencements, aménagements installations	5 ans				Néant

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

● 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
Charges à étaler		409 650,27		(409 650,27)	

● RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2014	Dotation 2015	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2015
Provisions				
Pour grosses réparations		1 071,00		1 071,00
TOTAL		1 071,00		1 071,00

● AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCEDENT

Résultat 2014	81 545,94
Report à nouveau 2014	(9 993,67)
TOTAL DISTRIBUABLE	71 552,27
Distribution 2014	
Reconstitution du report à nouveau *	
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	71 552,27

* 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		Produits à recevoir	
Fournisseurs factures non parvenues	23 212,80	Locataires factures à établir	444,49
Autres dettes d'exploitation	2 007,65	Intérêts courus à recevoir	71 413,19
TOTAL	25 220,45	TOTAL	71 857,68

● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	1 815,00
Locataires : factures à établir	444,49
TOTAL	2 259,49

● CHARGES EXCEPTIONNELLES

TOTAL	Néant
--------------	--------------

● PRODUITS EXCEPTIONNELS

Remboursement taxe contribution foncière des entreprises 2014	65,00
Divers produits exceptionnels	0,01
TOTAL	65,01

● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	Néant
----------	-------

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

Promesses d'acquisition	Néant
Promesses de vente	Néant
Opérations de valorisation	Néant



TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
Habitations							
78220 VIROFLAY 195 av. du Général Leclerc	12/05/15	100,00 %	936,55	4 615 000,00		4 615 000,00	
78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE Central Parc	14/11/14	100,00 %	1 075,89	4 194 840,00		4 194 840,00	4 194 840,00
92110 CLICHY-LA-GARENNE Les Jardins de Lumière	31/03/15	100,00 %	297,37	1 758 795,00		1 758 795,00	
92290 CHÂTENAY-MALABRY Villa de la Vallée aux Loups	09/03/15	100,00 %	1 112,96	5 647 211,00		5 647 211,00	
95310 SAINT-OUEN L'AUMÔNE Tendancier	16/07/14	100,00 %	1 046,08	3 807 075,07		3 807 075,07	3 756 000,00
TOTAL HABITATIONS			4 468,85	20 022 921,07		20 022 921,07	7 950 840,00
TOTAL GÉNÉRAL			4 468,85	20 022 921,07		20 022 921,07	7 950 840,00

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.



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 clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier MULTIHABITATION 7, 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 1^{er} juillet 2013. 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

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

Conformément aux dispositions de l'article 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 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 2015 s'élève à 12 093,43 euros.

- 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 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.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2015.

- Une commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière égale à :

- 1,25 % HT maximum 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 cédé 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 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



Notes

A series of horizontal dotted lines for writing notes.





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