

# RAPPORT ANNUEL

# 2015

**MULTIHABITATION**



**LA FRANÇAISE**

# Multihabitation

SCPI Robien à capital fixe fermé

Assemblée générale 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.....	12
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion.....	14
6	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire.....	17
7	Rapport du conseil de surveillance.....	18
8	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire et à l'assemblée générale extraordinaire.....	19
9	Comptes au 31 décembre 2015.....	22
10	Annexe.....	25
11	Composition du patrimoine.....	28
12	Rapports du commissaire aux comptes.....	30

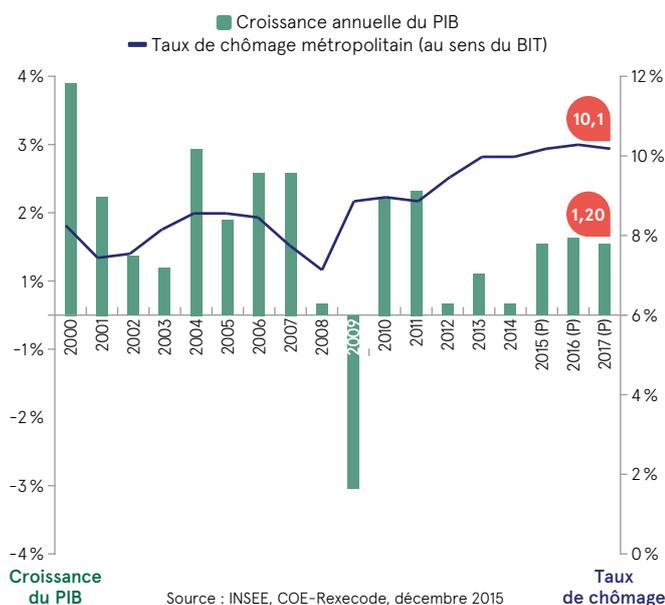




## NET REGAIN DE DYNAMISME SUR LE MARCHÉ EN 2015

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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> trimestre, pour se réorienter légèrement à la baisse en fin d'année.

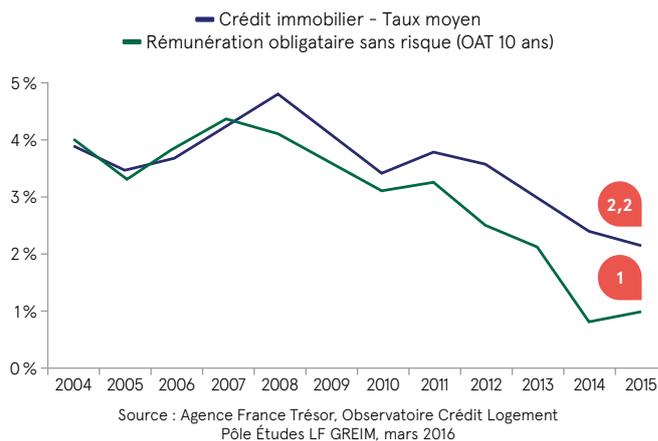
### ● Croissance du PIB et taux de chômage en France



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.

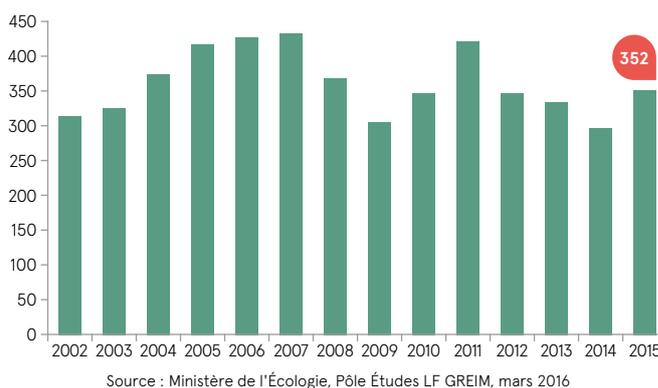
### ● Rendements obligataires et taux immobiliers



## 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> trimestre 2015, en baisse de l'équivalent de plus de six mois par rapport au 4<sup>ème</sup> 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.

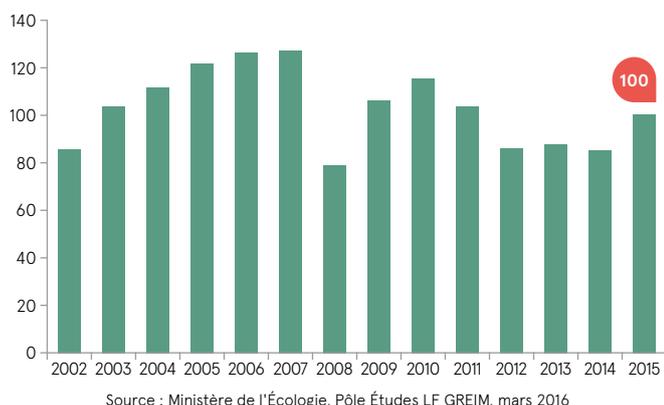
### ● Mises en chantier de logements neufs en France (en milliers)



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<sup>ème</sup> trimestre 2014 et le 4<sup>ème</sup> 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%.

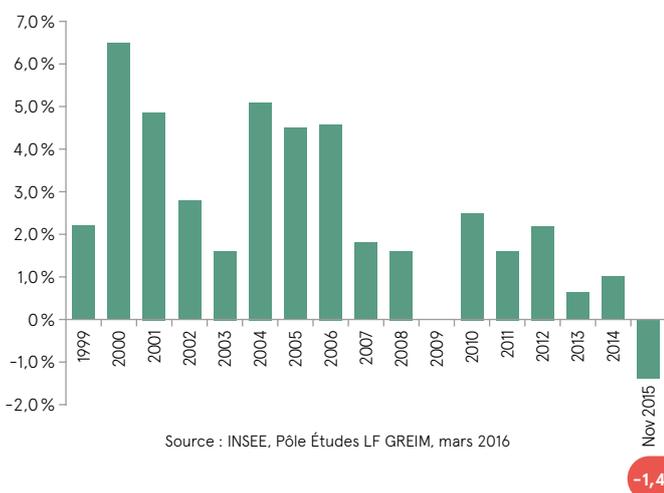
### ● Nombre de ventes de logements neufs en France (en milliers)



## 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<sup>ère</sup> périphérie parisienne et en Rhône-Alpes en particulier. Les loyers de marché ont terminé l'année 2015 en baisse par rapport à 2014.

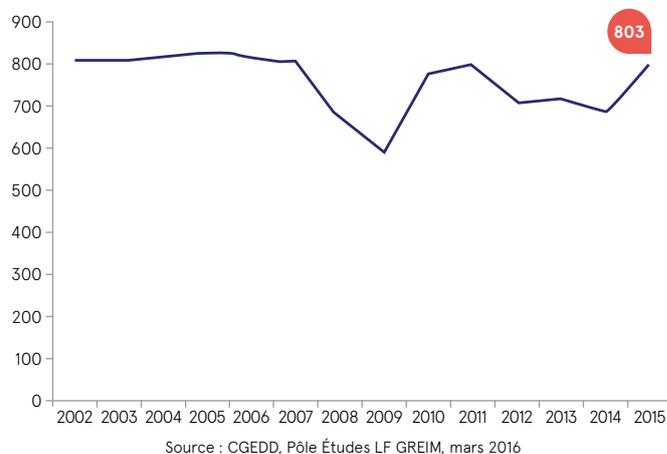
### ● Variations des loyers



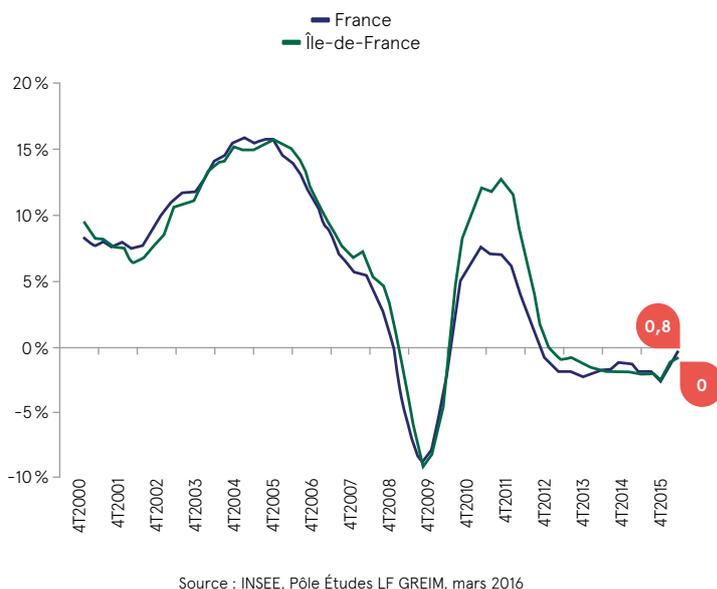
## NETTE ACCÉLÉRATION DES TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN

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<sup>ème</sup> 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<sup>er</sup> 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



- **Type de SCPI**  
SCPI « Robien »  
à capital fixe
- **N° d'immatriculation au RCS**  
452 021 702 RCS PARIS
- **Siège social**  
128 boulevard Raspail  
75006 Paris
- **Date de dissolution statutaire**  
4 février 2019
- **Date de création**  
4 février 2004
- **Capital social**  
87 218 750 euros
- **Visa AMF**  
SCPI n° 04-08 en date du 13 février 2004

## SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

### La Française Real Estate Managers

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

### Directoire

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 :

Jean-Luc BRONSART, Président  
Philippe-Georges DESCHAMPS, Secrétaire  
Laurent ALTMAYER  
Jean-Claude BARRETEAU  
Pierre BOUSSARD  
Crédit Mutuel Arkéa  
Patrick KONTZ  
Eliane MAHE  
François RINCHEVAL

**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 la présente assemblée générale

## 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 la présente assemblée générale



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2015



## Introduction

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

ont d'ores et déjà respecté cette obligation.

La dissolution statutaire a été fixée lors de la dernière assemblée générale au 4 février 2019.

Les premières cessions des lots ayant rempli l'obligation de location ont été signées en 2015. 7 ventes ont été régularisées. 38 lots ont été mis en vente principalement en fin d'année. Des mandats de vente ont été signés avec des agences immobilières locales. Cela n'exclut pas, dans un second temps, le recours à des sociétés spécialisées dans la cession d'actifs institutionnels.

Fin 2015, 6 immeubles sont concernés par l'arbitrage, La Madeleine (59), l'Isle Adam (95), Montmorency (95), Boulogne-Billancourt (92), Le-Plessis-Trévise (94) et Perpignan (66).

Les produits de la vente, n'ayant pas vocation à être réinvestis eu égard à la politique d'investissement et pour permettre aux associés de percevoir tout ou partie du produit disponible, sans attendre le terme statutaire, il est proposé aux associés de se prononcer en faveur de la résolution autorisant une réduction de capital, par diminution de la valeur nominale des parts d'un montant minimum de 100 €.

Le résultat est en baisse (-12,56 %) par rapport à l'exercice 2014. Cela résulte essentiellement d'une diminution des loyers (-5,86 %) et marginalement de l'augmentation des charges non récupérées (+43,95 %) des lots vacants en raison du blocage à la location des lots libérés devant être cédés.

Malgré une augmentation des appels de charges syndics de 8 723,23 euros (5,46 %) et des taxes non récupérables de 20 205,65 euros (+5,82 %), les charges non récupérables ont baissé de 126 394,10 euros (-10,81 %). Cela résulte pour l'essentiel d'une baisse des travaux d'entretien courant, des grosses réparations et de l'impact des redevances des charges locatives des exercices antérieurs. La dotation pour grosses réparations s'est élevée à 120 505,90 euros et la reprise pour provision s'est élevée à 118 756,41 euros. Ce léger écart ne permet pas de reconstituer la provision qui s'élève en fin d'année à seulement 2 621,11 euros contre 871,62 euros en début d'exercice.

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

Le turn-over a légèrement augmenté pour s'établir à 24,94 % contre 22,60 % en 2014.

La SCPI comptabilise 38 dossiers en contentieux, dont 26 concernent des locataires partis.

La valeur d'expertise 2015 est en baisse de -4,43 % par rapport à 2014 en raison des ventes de 6 biens au cours de l'année 2015. A périmètre constant, la baisse est de 2,35 %. Cette baisse provient principalement de celles des bureaux de Créteil (-11,94 %) et du local commercial vacant de Saint-Malo (-35,52 %).

La distribution est de 30 euros par part contre 36,48 euros en 2014. Le report à nouveau a été légèrement reconstitué pour s'établir à 8,59 euros par part contre 5,51 euros en début d'exercice. Cela s'explique par un résultat (33,07 euros par part supérieur au budget prévisionnel (30,61 euros par part).

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2015

Capital	87 218 750,00 €
Nombre de parts	69 775
Capitalisation	104 662 500,00 €
Nombre d'associés	2 061
Valeur de réalisation	1 380,41 €
Prix de souscription	1 500,00 €
Prix acquéreur	1 047,00 €
Prix net vendeur (Prix d'exécution)	940,00 €
Valeur ISF pour 2016 *	940,00 €
Distribution de l'exercice 2015 **	30,00 €

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

\*\*Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2015	2014
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	4 883 925,41	5 394 309,67
dont loyers	4 007 210,77	4 256 661,00
Total des charges	2 576 439,31	2 755 382,70
Résultat	2 307 486,10	2 638 926,97
Dividende	2 093 250,00	2 545 392,00

	2015	2014
<b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>		
Capital social	87 218 750,00	87 218 750,00
Total des capitaux propres	93 882 366,56	93 427 403,06
Immobilisations locatives	90 923 253,84	92 712 129,20

	Global 2015	Par part 2015
<b>Autres informations</b>		
Bénéfice	2 307 486,10	33,07*
Dividende	2 093 250,00	30,00*

	Global 2015	Par part 2015
<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale / expertise	93 356 426,67	1 337,96
Valeur comptable	93 882 366,56	1 345,50
Valeur de réalisation	96 318 160,50	1 380,41
Valeur de reconstitution	114 443 449,67	1 640,18

\* 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	90 923 253,84
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	2 959 112,72
Valeur comptable	93 882 366,56
Valeur comptable ramenée à une part	1 345,50

### ● 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 »	93 356 426,67
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	2 961 733,83
Valeur de réalisation	96 318 160,50
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 380,41

### ● 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	96 318 160,50
Frais d'acquisition des immeubles	5 788 098,45
Commission de souscription	12 337 190,72
Valeur de reconstitution *	114 443 449,67
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 640,18

\* 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 cédées sur le marché par confrontation	665	0,95 %
Parts transférées par succession et/ou donation	192	0,28 %
Parts cédées de gré à gré	-	-

Le marché des parts ne saurait être significatif dès lors que la durée de détention des parts dont les associés sont titulaires conditionne les avantages fiscaux et donc la performance à terme de Multihabitation. Des cas particuliers, souvent liés à des situations familiales personnelles, peuvent néanmoins justifier quelques transactions trimestrielles. Dans cette hypothèse, le prix établi, inférieur à la valeur de réalisation publiée, prend en compte l'absence d'avantage fiscal transmis à l'acquéreur. Le prix moyen constaté payé par l'acquéreur en 2015 ressort à 1 058,20 euros par part.

## PATRIMOINE IMMOBILIER

### Évolution du patrimoine

La relocation du local commercial de Saint-Malo devrait avoir lieu au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2016 compte tenu des négociations en cours. Cette relocation pourrait permettre une cession de ce bien en 2016 aux conditions qui restent à définir.

### ● Patrimoine en liquidation

#### Arbitrages / Cessions

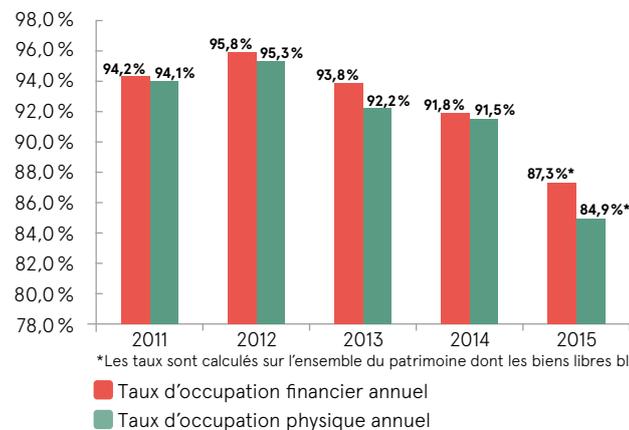
Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Date acquisition	Date de vente	Prix de vente HAI	Prix net vendeur HD	Type
95 - L'Isle-Adam - 4 à 20 allée Jean Daguét	121,10	29/03/05	05/05/15	390 000	375 000	Maison T5
59 - La Madeleine - 2 rue Lamartine	54,80	07/10/04	09/06/15	135 000	128 925	F2 au 1 <sup>er</sup> étage avec 1 parking
95 - L'Isle-Adam - 4 à 20 allée Jean Daguét	121,20	29/03/05	25/06/15	390 000	375 000	Maison T5
92 - Boulogne-Billancourt - 14 rue de Solférino	70,00	08/10/04	07/08/15	507 965	483 776	F3 au 5 <sup>ème</sup> étage avec 1 cave et 1 parking
95 - Montmorency - 9 rue des Haras	48,16	21/07/04	03/09/15	170 000	163 000	F2 au 1 <sup>er</sup> étage avec 1 boxe
59 - La Madeleine - 2 rue Lamartine	66,40	07/10/04	12/10/15	178 000	170 000	F3 au 3 <sup>ème</sup> étage avec 1 parking
95 - L'Isle-Adam - 4 à 20 allée Jean Daguét	121,50	01/12/05	14/12/15	385 000	370 000	Maison T5
<b>TOTAL</b>	<b>603,16</b>			<b>2 155 965</b>	<b>2 065 701</b>	

## Gestion du patrimoine

Le taux d'occupation financier s'établit à 87,27% contre 91,78% en 2014 en raison du blocage des lots qui devraient être cédés. Malgré cela, 51 locations ont été signées au cours de l'année sur 385 lots gérés.

### 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 des loyers appelés sur l'année par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période.
- 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	Lots bloqués	Lots vendus
01 - Divonne	06/06	12	12					
06 - Mandelieu-La-Napoule	07/07	18	16		2			
06 - Saint-Laurent-du-Var	07/08	10	9		1			
06 - Villeneuve-Loubet	12/06	8	8			1		
13 - Marseille	07/06	10	7				3	
34 - Juvignac	10/07	15	14		1			
35 - Saint-Malo	12/08	1			1			
59 - La Madeleine	10/04	11	4				5	2
59 - Tourcoing	09/06	24	21	1	2			
66 - Perpignan	09/06	25	22				3	
69 - Meyzieu	12/06	16	12				4	
75 - Paris (Curial)	12/08	13	13			1		
75 - Paris (Richard Lenoir)	03/09	1	1					
77 - Bussy-Saint-Georges	02/07	24	21				3	
78 - Saint-Cyr	09/07	26	24				2	
92 - Boulogne-Billancourt	05/06	9	5				3	1
92 - Le Plessis-Robinson	04/08	6	5	1				
92 - Saint-Cloud	11/07	12	11		1	1		
94 - Cachan	09/07	36	34		2			
94 - Créteil (Exa)	10/06	4	4					
94 - Créteil (Nano)	10/06	4	2		2			
94 - Le Plessis-Trévisé	05/06	38	30			1	8	
94 - Nogent-sur-Marne	02/08	8	7		1	1		
95 - L'Isle-Adam	12/05	10	5				2	3
95 - Montmorency (Les Carrières)	12/06	20	18		2	1		
95 - Montmorency (Les Haras)	06/05	24	12			1	11	1
<b>TOTAL</b>	<b>26</b>	<b>385</b>	<b>317</b>	<b>2</b>	<b>15</b>	<b>7</b>	<b>44</b>	<b>7</b>

### Évolution des produits locatifs quittancés

Au cours de l'exercice, 4 007 210,77 euros de loyers ont été facturés contre 4 256 661 euros en 2014, soit une baisse de 5,86 %.

Les loyers encaissés représentaient 98,84 % de ces loyers facturés contre 98,19% en 2014. La perte locative pour vacance s'est élevée à 584 528,40 euros contre 381 235,06 euros en 2014. Elle s'explique essentiellement par l'arrêt des relocations visées ci-dessus.

### Contentieux

Il y a 40 dossiers traités en fin d'exercice. Ils concernent 15 locataires en place et 25 locataires partis. La dotation à la provision pour créance douteuse s'élève à 78 340,75 euros, la reprise s'élève à 30 340,43 euros et la provision s'établit au 31 décembre 2015 à 375 063 euros contre 327 062 euros en 2014. La gestion de ces contentieux fait l'objet d'une attention toute particulière. La sélection des dossiers de candidature est très encadrée, mais n'empêche pas les impayés qui sont liés à des problèmes de solvabilité résultant, pour la plupart, d'événements personnels (perte d'emploi, séparation...) intervenant en cours de bail.

## ● Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre.

2015

Coût TTC (euros)

### Travaux réalisés

318 367,79

Provisions pour travaux au 31 décembre

2 621,11

### Nature des travaux réalisés en 2015

#### Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût TTC (euros)
01220 DIVONNE-LES-BAINS	126 rue de la Scie	Travaux d'étanchéité	30 976,08
95160 MONTMORENCY	13 à 18 impasse des Erables	Travaux de réfection et de peinture	18 355,66
66000 PERPIGNAN	10 à 36 rue d'Empuries	Travaux de réfection	12 362,90
59200 TOURCOING	55 avenue Gustave Dron	Travaux de réfection et de peinture	11 263,05
94230 CACHAN	50 avenue Dumontel	Travaux de réfection d'un appartement	7 950,10

#### Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût TTC (euros)
94420 LE PLESSIS-TREVISE	117/119 avenue Maurice Berteaux	Travaux de rénovation appartement et changements de pompe et de ballon	43 984,14
34990 JUVIGNAC	71 à 91 rue de la Circulade	Travaux de peinture	42 041,78
06270 VILLENEUVE-LOUBET	822 avenue de Vaunegrier	Travaux de rénovation	23 937,61
59200 TOURCOING	55 avenue Gustave Dron	Travaux de peinture et de plomberie	12 919,50
95160 MONTMORENCY	13 à 18 impasse des Erables	Entretien espaces verts et changement de ballon d'eau chaude	12 182,51

## 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 93 356 426,67 euros hors droits contre 97 787 557 euros au 31 décembre 2014, soit une baisse de 4,53 %.

A périmètre constant (patrimoine détenu), la baisse est de 2,35 %. Cette baisse est essentiellement liée aux bureaux de Créteil (-11,94 %) et au commerce de Saint-Malo libéré par Lapeyre.

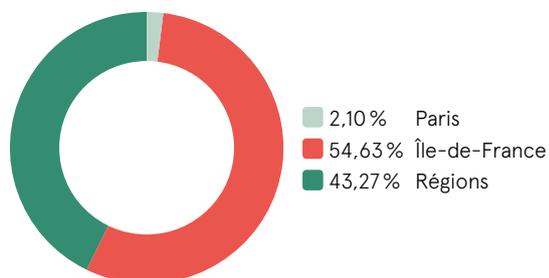
Si on intègre à la valeur d'expertise 2015 le prix net vendeur des 7 lots cédés, la baisse est de 0,19 %, ce qui représente une augmentation de 2,93 % par rapport au total des prix d'acquisition.

(Lorsque les biens sont en indivision, la surface est prise en proportion de la quote-part indivise).

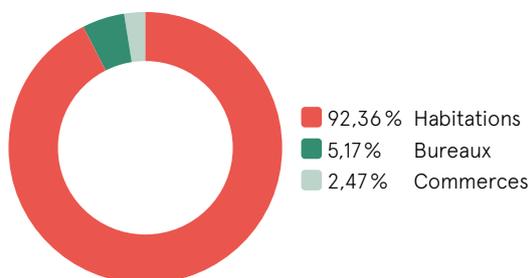
## ● Répartition du patrimoine en surface à l'acquisition

La SCPI a acquis 28 818 m<sup>2</sup> de surfaces depuis sa création.

### ● 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

	Bureaux	Habitation	Commerces	Total (euros)	Total (%)
Paris		3 380 000,00	194 000,00	3 574 000,00	3,83 %
Île-de-France	2 697 426,67	53 930 000,00		56 627 426,67	60,66 %
Régions		32 615 000,00	540 000,00	33 155 000,00	35,51 %
<b>TOTAL 2015 (euros)</b>	<b>2 697 426,67</b>	<b>89 925 000,00</b>	<b>734 000,00</b>	<b>93 356 426,67</b>	
Total 2014	3 063 057,14	93 710 000,00	1 014 500,00	97 787 557,14	
<b>TOTAL 2015 (%)</b>	<b>2,89 %</b>	<b>96,32 %</b>	<b>0,79 %</b>		<b>100,00 %</b>

## CHANGEMENTS SUBSTANTIELS

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 :

### Personnes physiques

#### **Laurent ALTMAYER** - 38 ans

Détenant : 27 parts  
Demeurant : 11, rue Bartholdi - 68400 Riedisheim  
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : ingénieur en informatique de gestion  
Membre sortant

#### **Olivier BLICQ** - 59 ans

Détenant : 20 parts  
Demeurant : 26, rue Rabelais - 59000 Lille  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : inspecteur du travail

#### **Pierre BOUSSARD** - 73 ans

Détenant : 66 parts  
Demeurant : 4, rue Fulgence Bienvenue - 29200 Brest  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité - ancien cadre bancaire  
Membre sortant

#### **Jean-Luc BRONSART** - 61 ans

Détenant : 208 parts  
Demeurant : 10, avenue de la Forêt - 44250 Saint-Brévin les Pins  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : investisseur, bailleur privé, gérant de patrimoine  
Président du Conseil de surveillance sortant

#### **Daniel DALLEST** - 76 ans

Détenant : 50 parts  
Demeurant : 4, passage des Fours à Chaux - 75019 Paris  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur SUPELEC à la retraite

#### **Philippe Georges DESCHAMPS** - 56 ans

Détenant : 78 parts  
Demeurant : Les Suites du Lac de Serre Ponçon - 1, Rue Pierre Chaumaure - 05200 Puy Sanières  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseiller en épargne, prévoyance et gestion de patrimoine  
Secrétaire du Conseil de surveillance sortant

#### **Marie-José DUTEURTRE** - 63 ans

Détenant : 20 parts  
Demeurant : 3, rue Toustain - 76600 Le Havre  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : professeur de mathématiques - gestionnaire de patrimoine

#### **Bertrand de GELOES** - 69 ans

Détenant : 5 parts  
Demeurant : 4, allée Prad Bihan - 56000 Vannes  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : chef d'entreprise

#### **Alain JEANROY** - 61 ans

Détenant : 100 parts  
Demeurant : 40, rue Jasmin - 75016 Paris  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur général de la Confédération Générale des Planteurs de Betteraves

#### **Jacques de JUVIGNY** - 52 ans

Détenant : 36 parts  
Demeurant : 2, impasse des Bonnes Gens - 67000 Strasbourg  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur administratif et financier

#### **Hélène KARSENTY** - 73 ans

Détenant : 20 parts  
Demeurant : 174 Chemin de Pioch Courbi - 34150 Gignac  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : contrôleur de gestion - investisseur immobilier

#### **Patrick KONTZ** - 61 ans

Détenant : 43 parts  
Demeurant : 248 Chemin de Millas - 40600 Biscarrosse  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité de la gendarmerie - ancien chef du service général et du casernement de l'Institut des Hautes Etudes de la Défense Nationale  
Membre sortant

#### **Erwan l'ARVOR** - 51 ans

Détenant : 10 parts  
Demeurant : 80, rue de l'Abbé Carton - 75014 Paris  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur géophysique au sein du groupe Total

#### **Robert LE GAC** - 68 ans

Détenant : 54 parts  
Demeurant : 57, rue de Kertatupage - 29200 Brest  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : expert-comptable à la retraite - investisseur privé

#### **Jacques Philippe MORILLON** - 52 ans

Détenant : 116 parts  
Demeurant : 4, allée du Bearn - 91300 Massy  
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : ingénieur industriel - investisseur privé

#### **Jean PANTER** - 70 ans

Détenant : 25 parts  
Demeurant : 19, rue du Colombier - 57420 Lorry-Mardigny  
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : cadre bancaire à la retraite

#### **Georges PUPIER** - 70 ans

Détenant : 80 parts  
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

**François RINCHEVAL** - 50 ans

Détenant : 64 parts

Demeurant : 2, rue Georges Fessard - 28000 Chartres

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : dirigeant d'un cabinet de gestion de patrimoine

Membre sortant

**Patrick SAMAMA** - 69 ans

Détenant : 56 parts

Demeurant : 8, rue de la Marine - Ile de la Jatte - 92200

Neuilly-sur-Seine

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : ancien directeur financier - investisseur privé

**Personne morale**

**CREDIT MUTUEL ARKEA**

Détenant 216 parts

Siège social : 1, rue Louis Richou - 29480 Le Relecq-Kerhuon

Numéro d'immatriculation au RCS : 775 577 018 RCS Brest

Représentant légal : Ronan Le Moal

Activité : établissement bancaire

Membre sortant



# 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, 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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>
2011	87 218 750,00		69 775	2 066		1 048,98
2012	87 218 750,00		69 775	2 066		1 003,51
2013	87 218 750,00		69 775	2 067		1 058,13
2014	87 218 750,00		69 775	2 066		1 065,85
2015	87 218 750,00		69 775	2 061		1 047,00

<sup>(1)</sup> Diminué des retraits.

<sup>(2)</sup> Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2011	2012	2013	2014	2015
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (euros)	953,23	1 048,98	1 003,51	1 058,13	1 065,85
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup> (euros)	41,04	39,48	39,00	36,48	30,00
<i>dont distribution de report à nouveau en %</i>	<i>4,85 %</i>				
<i>dont distribution de réserves de plus-values en %</i>					
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(2)</sup>	2,74 %	2,63 %	2,60 %	2,43 %	2,00 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup> (euros)	0,17	2,08	4,17	5,52	8,59

<sup>(1)</sup> Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1<sup>er</sup> janvier.

<sup>(2)</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division:

<sup>(3)</sup> 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)

<sup>(4)</sup> par le prix acquéreur moyen de l'année n

<sup>(5)</sup> 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 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2011	91	0,13 %	1,5 mois		478,03
2012	145	0,21 %	1,5 mois		783,20
2013	163	0,31 %	1,5 mois		1 044,11
2014	369	0,53 %	1,5 mois		561,17
2015	665	0,95 %	1,5 mois		893,61

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

	2011		2012		2013		2014		2015	
	Montant	% du total des revenus								
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	61,05	99,02	62,91	98,43	62,51	99,29	61,01	97,33	57,43	99,34
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,37	0,60	0,44	0,69	0,27	0,43	0,14	0,22	0,16	0,28
Produits divers	0,23	0,37	0,56	0,87	0,18	0,29	1,53	2,45	0,22	0,38
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>61,65</b>	<b>100,00</b>	<b>63,91</b>	<b>100,00</b>	<b>62,96</b>	<b>100,00</b>	<b>62,68</b>	<b>100,00</b>	<b>57,81</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	7,26	11,78	7,49	11,72	7,42	11,79	7,24	11,55	6,82	11,79
Autres frais de gestion *	2,26	3,66	1,15	1,80	1,40	2,22	1,60	2,55	1,24	2,14
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,87	3,03	1,35	2,12	1,31	2,08	3,23	5,16	2,86	4,95
Charges immobilières non récupérées	9,03	14,65	10,65	16,66	10,70	17,00	11,23	17,92	11,38	19,68
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>20,42</b>	<b>33,12</b>	<b>20,64</b>	<b>32,29</b>	<b>20,83</b>	<b>33,08</b>	<b>23,30</b>	<b>37,18</b>	<b>22,29</b>	<b>38,56</b>
<b>Amortissements nets</b>										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	0,08	0,13	0,02	0,03	0,06	0,09	0,06	0,09	0,03	0,06
<b>Provisions</b>										
- dotation provision pour grosses réparations	0,92	1,49	0,94	1,48	0,94	1,49	1,83	2,92	1,73	2,99
- dotation nette aux autres provisions **	1,19	1,92	0,92	1,44	0,05	0,07	(0,33)	(0,53)	0,69	1,19
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>2,18</b>	<b>3,54</b>	<b>1,89</b>	<b>2,95</b>	<b>1,04</b>	<b>1,65</b>	<b>1,56</b>	<b>2,48</b>	<b>2,45</b>	<b>4,24</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>22,60</b>	<b>36,66</b>	<b>22,52</b>	<b>35,24</b>	<b>21,87</b>	<b>34,73</b>	<b>24,86</b>	<b>39,66</b>	<b>24,74</b>	<b>42,80</b>
<b>RÉSULTAT</b>										
Variation du report à nouveau	(1,99)	(3,23)	1,91	2,99	2,09	3,32	1,34	2,14	3,07	5,31
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	41,04	66,57	39,48	61,77	39,00	61,94	36,48	58,20	30,00	51,89
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	40,93	66,39	39,31	61,51	38,88	61,75	36,46	58,17	29,93	51,77

\* 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	104 662 500,00		104 662 500,00
Cessions d'immeubles		1 786 461,82	1 786 461,82
Plus et moins-values sur cessions		240 727,40	240 727,40
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(10 206 645,13)		(10 206 645,13)
Achats d'immeubles	(92 709 715,66)		(92 709 715,66)
Frais d'acquisition des immobilisations	(1 413 012,36)		(1 413 012,36)
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>333 126,85</b>	<b>2 027 189,22</b>	<b>2 360 316,07</b>

\* 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 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 physiques		(euros)	Personnes morales		(euros)
<b>Revenu Foncier</b>			<b>Bénéfice net comptable au titre des BIC *</b>		2 554 386,01
Revenu brut		4 001 164	Réintégration		5 661,94
Autres charges déductibles		1 664 185	Déduction (Plus-values nettes à long terme)		248 144,89
Revenu net		2 336 979	<b>Résultat fiscal</b>		<b>2 311 903,06</b>
Soit par part pleine jouissance		33,49	* Plus ou moins-values comptables comprises		
<b>Revenu Financier</b>		(euros)	<b>Bénéfice net comptable au titre de l'IS *</b>		2 554 386,01
Revenu		12 560	Réintégration		5 661,94
Soit par part pleine jouissance		0,18	Déduction		
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire		0,11	<b>Résultat fiscal</b>		<b>2 560 047,95</b>
			* Plus ou moins-values comptables comprises.		

## INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EN EUROS)

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31/12/2015, 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		
<b>Échéances au 31/12/2015</b>							
Fournisseurs	132 995,71						132 995,71*
Fournisseurs d'immobilisations						12 669,00	12 669,00**
<b>TOTAL À PAYER</b>	<b>132 995,71</b>					<b>12 669,00</b>	<b>145 664,71</b>
<b>Échéances au 31/12/2014</b>							
Fournisseurs	60 198,98						60 198,98
Fournisseurs d'immobilisations						19 034,50	19 034,50
<b>TOTAL À PAYER</b>	<b>60 198,98</b>					<b>19 034,50</b>	<b>79 233,48</b>

\* 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 VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.



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

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes une réduction du capital.

Lors de l'assemblée générale du 3 juillet 2014, nous vous rappelons qu'il a été décidé :

- de ne pas user de la faculté de proroger la durée d'amortissement au-delà de neuf ans prévue par le dispositif dit « Robien », et
- de nous autoriser en conséquence à céder les actifs dès que possible compte tenu des engagements fiscaux pris pour chacun d'eux.

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

Le produit de ces cessions n'ayant pas vocation à être réinvesti eu égard à la politique d'investissement de votre SCPI, nous soumettons à vos suffrages une résolution visant à nous permettre de vous verser le produit de ces cessions sans attendre le terme statutaire de votre SCPI fixé au 4 février 2019, dès lors que celui-ci aura atteint un montant significatif.

Ainsi, nous vous demandons de nous autoriser, jusqu'à la prochaine assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2016, à procéder à une réduction de capital par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant minimum de 100 euros. En conséquence, cette réduction de capital donnerait lieu à la diminution corrélative de la valeur nominale de chaque part sociale actuellement fixée à 1 250 euros et au remboursement partiel de l'apport effectué par chaque associé.

Nous vous demanderons de donner tous pouvoirs à la société de gestion à effet de procéder à la réalisation de ladite réduction de capital.

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

**La société de gestion**



# 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.

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

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

## GESTION LOCATIVE ET CONTENTIEUX

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

Au 31 décembre 2015, sur l'ensemble des lots détenus par la SCPI, 312 lots sont loués, 65 lots sont vacants, 2 lots sont sous congé, 45 lots sont à vendre, 45 lots sont cessibles et 7 lots ont été vendus. Le taux d'occupation physique s'élève à 84,92 %. Cette baisse s'explique notamment par le fait que des appartements et maisons vacants sont bloqués à la commercialisation en vue de leur mise en vente.

Ainsi au cours de l'exercice, des lots vacants situés à L'Isle d'Adam, La Madeleine, Boulogne Billancourt et Montmorency, ayant respecté l'obligation de location de neuf ans, ont été cédés pour un montant total de 2 155 965 € hors frais hors droits.

Les contentieux sont principalement concentrés sur 40 dossiers dont 25 dossiers concernant des locataires partis. Votre Conseil de Surveillance reste vigilant quant au suivi des dossiers contentieux.

## VALEUR DU PATRIMOINE

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2015, résultant des expertises réalisées, s'établit à 93 356 426,67 euros hors droits, soit une baisse de 4,53 % par rapport à 2014.

## MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts a enregistré au cours de l'année, les cessions de 665 parts qui ont été échangées sur la base d'un prix moyen payé par l'acquéreur de 1 058,65 euros. Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire demeure toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

## RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2015

Notre réunion du 9 mars 2016, à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice.

Les produits locatifs, en légère baisse, s'établissent au 31 décembre 2015 à 4 609 329,18 euros contre

4 894 275,77 euros en 2014. Les comptes de l'exercice se soldent par un bénéfice de 2 307 486,10 euros, en légère baisse par rapport à l'exercice précédent et correspondant à un résultat par part de 33,07 euros.

La distribution 2015 a été fixée à 30,00 euros par part.

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

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

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

## PROJET DE RÉOLUTIONS

Les projets de résolutions qui vous sont soumis par la Société de gestion n'appellent pas d'observation particulière de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter en faveur de la réduction de capital qui vous est proposée par la Société de gestion. Votre conseil de surveillance est favorable à cette proposition qui permettra de verser aux associés le produit de cession des actifs ayant respecté leur engagement de location sans attendre le terme statutaire de votre SCPI.

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

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



# TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

## Résolutions soumises 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 2 307 486,10 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 2 307 486,10 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 384 560,55 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 2 692 046,65 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- A titre de distribution une somme de 2 093 250,00 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés)
- Au report à nouveau une somme de 598 796,65 euros.

### 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 :  
93 882 366,56 euros, soit 1 345,50 euros par part,
- valeur de réalisation :  
96 318 160,50 euros, soit 1 380,41 euros par part,
- valeur de reconstitution :  
114 443 449,67 euros, soit 1 640,18 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 à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs », sous condition de l'attestation établie par le commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves et décide que, dans un tel cas, cette distribution partielle s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25 % du dividende de l'exercice.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2015 à 18 018,00 euros, soit 0,26 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

## SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de la possibilité pour la société La Française Real Estate Managers d'intervenir dans le cadre d'une mission spécifique d'intermédiaire en transaction immobilière, décide de fixer les honoraires de commercialisation versés en rémunération de cette mission spécifique lorsqu'elle est confiée à La Française Real Estate Managers en lieu et place d'un autre intermédiaire en transaction immobilière, à un maximum de :

- 3 % TTC du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenant au profit des locataires ;
- 5 % TTC du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenant au profit de tout autre acquéreur.

## HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat du cabinet Crédit Foncier Expertise en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI, pour une durée de 5 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

## NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société Deloitte & Associés, commissaire aux comptes titulaire, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

## DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société BEAS, commissaire aux comptes suppléant, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

## ONZIÈME RÉOLUTION

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

- Monsieur Jean-Luc BRONSART
- Monsieur Patrick KONTZ
- CREDIT MUTUEL ARKEA
- Monsieur Pierre BOUSSARD
- Monsieur Philippe Georges DESCHAMPS
- Madame Eliane MAHE
- Monsieur Laurent ALTMAYER
- Monsieur Jean-Claude BARRETEAU
- Monsieur François RINCHEVAL

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 sept associés candidats au moins ou les neuf au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix) :

Candidats	Elu / Non élu	Nombre de voix
Laurent ALTMAYER		
Olivier BLICQ		
Pierre BOUSSARD		
Jean-Luc BRONSART		
Daniel DALLEST		
Philippe Georges DESCHAMPS		
Marie-José DUTEURTRE		
Bertrand de GELOES		
Alain JEANROY		
Jacques de JUVIGNY		
Hélène KARSENTY		
Patrick KONTZ		
Erwan l'ARVOR		
Robert LE GAC		
Jacques Philippe MORILLON		
Jean PANTER		
Georges PUIPIER		
François RINCHEVAL		
Patrick SAMAMA		
CREDIT MUTUEL ARKEA		

## DOUZIÈME RESOLUTION

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 RÉOLUTION

---

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

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

## DEUXIÈME RÉOLUTION

---

### ***Pouvoirs en vue des formalités***

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



# COMPTES ANNUELS

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)

	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>90 923 253,84</b>	<b>93 356 426,67</b>	<b>92 712 129,20</b>	<b>97 787 557,14</b>
Terrains et constructions	90 923 253,84	93 356 426,67	92 709 715,66	97 787 557,14
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours				
Autres immobilisations locatives			2 413,54	
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière				
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>(2 621,11)</b>		<b>(871,62)</b>	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(2 621,11)		(871,62)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>90 920 632,73</b>	<b>93 356 426,67</b>	<b>92 711 257,58</b>	<b>97 787 557,14</b>
<b>TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES</b>				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
<b>TOTAL II</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>38 206,01</b>	<b>38 206,01</b>	<b>35 316,28</b>	<b>35 316,28</b>
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	38 206,01	38 206,01	35 316,28	35 316,28
<b>Créances</b>	<b>542 063,67</b>	<b>542 063,67</b>	<b>585 116,43</b>	<b>585 116,43</b>
Locataires et comptes rattachés	489 248,01	489 248,01	439 797,10	439 797,10
Provisions pour dépréciation des créances	(375 062,41)	(375 062,41)	(327 062,09)	(327 062,09)
Créances fiscales et sociales	11 341,08	11 341,08	14 042,91	14 042,91
Fournisseurs et comptes rattachés	42 341,86	42 341,86	40 140,98	40 140,98
Autres créances	374 195,13	374 195,13	418 197,53	418 197,53
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>4 299 106,90</b>	<b>4 299 106,90</b>	<b>2 186 045,83</b>	<b>2 186 045,83</b>
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	4 299 106,90	4 299 106,90	2 186 045,83	2 186 045,83
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>	<b>(1 918 357,85)</b>	<b>(1 918 357,85)</b>	<b>(2 090 333,06)</b>	<b>(2 090 333,06)</b>
Dettes financières	(385 265,74)	(385 265,74)	(437 687,23)	(437 687,23)
Dettes d'exploitation	(333 057,43)	(333 057,43)	(344 089,06)	(344 089,06)
Dettes diverses	(1 200 034,68)	(1 200 034,68)	(1 308 556,77)	(1 308 556,77)
<b>TOTAL III</b>	<b>2 961 018,73</b>	<b>2 961 018,73</b>	<b>716 145,48</b>	<b>716 145,48</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	715,10	715,10		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL IV</b>	<b>715,10</b>	<b>715,10</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>93 882 366,56</b>		<b>93 427 403,06</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>96 318 160,50</b>		<b>98 503 702,62</b>

\*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)<sup>(1)</sup>

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2014	Autres mouvements	Situation au 31/12/2015
<b>Capital</b>	<b>87 218 750,00</b>			<b>87 218 750,00</b>
Capital souscrit	87 218 750,00			87 218 750,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>	<b>5 824 092,51</b>			<b>5 824 092,51</b>
Prime d'émission	17 443 750,00			17 443 750,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(11 619 657,49)			(11 619 657,49)
Écarts sur remboursements de parts				
<b>Prime de fusion</b>				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>Écart de réévaluation</b>				
Écart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Réserves indisponibles</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles</b>			<b>240 727,40</b>	<b>240 727,40</b>
<b>Réserves</b>				
Fonds de réinvestissement				
<b>Report à nouveau</b>	<b>291 025,58</b>	<b>93 534,97</b>		<b>384 560,55</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>93 534,97</b>	<b>(93 534,97)</b>	<b>214 236,10</b>	<b>214 236,10</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire	2 638 926,97	(2 638 926,97)	2 307 486,10	2 307 486,10
Acompte sur distribution	(2 542 137,01)	2 542 137,01	(2 088 595,06)	(2 088 595,06)
Prélèvement fiscal obligatoire	(3 254,99)	3 254,99	(4 654,94)	(4 654,94)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>93 427 403,06</b>		<b>454 963,50</b>	<b>93 882 366,56</b>

<sup>(1)</sup> 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	1 806 774,45	1 938 139,37
<b>Charges ayant leur contrepartie en produits</b>	<b>592 465,98</b>	<b>637 614,77</b>
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>	<b>199 611,38</b>	<b>237 592,05</b>
<b>Grosses réparations et travaux exceptionnels</b>	<b>118 756,41</b>	<b>169 167,33</b>
<b>Charges immobilières non récupérables</b>	<b>895 940,68</b>	<b>893 765,22</b>
Charges locatives non récupérables	519 394,24	558 489,59
Charges locatives sur locaux vacants	69 006,98	9 423,83
Autres charges immobilières non récupérables	307 539,46	325 851,80
CHARGES D'EXPLOITATION	769 662,70	817 240,34
<b>Diverses charges d'exploitation</b>	<b>568 402,51</b>	<b>616 643,16</b>
Rémunération de la société de gestion	475 745,19	505 139,14
Honoraires	47 748,59	35 073,50
Autres services extérieurs	29 736,23	51 011,81
Impôts, taxes et versements assimilés	6 172,50	
Autres charges	9 000,00	25 418,71
<b>Dotations aux amortissements d'exploitation</b>	<b>2 413,54</b>	<b>3 866,99</b>
<b>Dotations aux provisions d'exploitation</b>	<b>198 846,65</b>	<b>196 730,19</b>
Provisions pour créances douteuses	78 340,75	69 030,36
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	120 505,90	127 699,83
Provisions pour risques et charges		
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	2,16	2,99
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2 576 439,31</b>	<b>2 755 382,70</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)</b>	<b>2 307 486,10</b>	<b>2 638 926,97</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>4 883 925,41</b>	<b>5 394 309,67</b>
<b>PRODUITS</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	4 609 329,18	4 894 275,77
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	<b>4 599 676,75</b>	<b>4 894 275,77</b>
Loyers	4 007 210,77	4 256 661,00
Charges facturées	592 465,98	637 614,77
<b>Produits des activités annexes</b>	<b>9 652,43</b>	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	257 501,86	383 340,99
<b>Reprises d'amortissements d'exploitation</b>		
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>	<b>149 096,84</b>	<b>261 210,59</b>
Provisions pour créances douteuses	30 340,43	92 043,26
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	118 756,41	169 167,33
Provisions pour risques et charges		
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>	<b>108 405,02</b>	<b>122 130,40</b>
PRODUITS FINANCIERS	11 237,65	9 716,76
<b>Produits financiers</b>	<b>11 237,65</b>	<b>9 716,76</b>
<b>Reprises de provisions sur charges financières</b>		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	5 856,72	106 976,15
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>5 856,72</b>	<b>106 976,15</b>
<b>Reprises de provisions produits exceptionnels</b>		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>4 883 925,41</b>	<b>5 394 309,67</b>

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 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.

## INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

### Dérogations

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

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

A 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<sup>er</sup> janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

### Principales règles d'évaluation

#### Immobilisations locatives

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

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

### Provisions pour dépréciation de créances

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, la gestion immobilière est confiée à Nexity-La Richardière. En raison du décalage d'information sur les encaissements clients, nous prenons en compte les loyers et charges échus de plus de 2 mois diminués des commissions dues à la société de gestion et des dépôts de garantie.

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

- Amortissements et prélèvements sur prime d'émission :

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

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

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

### Valeur vénale des immeubles locatifs

En vertu des dispositions applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

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

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

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

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

Au 31 décembre 2015, la valeur d'expertise des immeubles s'élève à 93 356 426,67 euros.

### Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, la provision est dotée pour un montant correspondant à 3 % des loyers quittancés contre 1,50 % l'année précédente.

Au 31 décembre 2015, la provision de cette nature s'établit à 2 621,11 euros.

### Valeur des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

\*VEFA : Vente en l'État Futur d'achèvement.

## TABLEAUX CHIFFRÉS (EN EUROS)

### ● TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Habitations	86 404 957,09	89 925 000,00	88 193 832,45	93 710 000,00
Bureaux	3 504 662,00	2 697 426,67	3 504 662,00	3 063 057,14
Commerces	1 013 634,75	734 000,00	1 013 634,75	1 014 500,00
<b>TOTAL</b>	<b>90 923 253,84</b>	<b>93 356 426,67</b>	<b>92 712 129,20</b>	<b>97 787 557,14</b>

### ● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

#### Terrains et constructions

<b>Solde Terrains et Constructions au 31/12/2014</b>	<b>92 709 715,66</b>
<b>Cessions</b>	
ISLE ADAM-16 allée Jean Daguét	(1 019 500,61)
BOULOGNE BILLANCOURT-14 rue Solférino	(329 669,05)
LA MADELEINE-2 rue Lamartine	(281 722,14)
MONTMORENCY-9 rue des Haras	(155 570,02)
<b>Solde Terrains et Constructions au 31/12/2015</b>	<b>90 923 253,84</b>

#### Agencements, aménagements, installations

Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2014	89 424,71
<b>Cessions d'agencements de l'exercice</b>	
BOULOGNE-BILLANCOURT - 14 rue de Solférino	(1 447,72)
MONTMORENCY- 9 rue des Haras	(114,05)
<b>Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2015</b>	<b>87 862,94</b>

#### Amortissements des agencements, aménagements, installations

Solde des amortissements des agencements au 31/12/2014	(87 011,17)
Dotations de l'exercice	(2 413,54)
Reprises de l'exercice	1 561,77
<b>Solde des amortissements des agencements au 31/12/2015</b>	<b>(87 862,94)</b>
<b>Solde net des Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2015</b>	<b>0,00</b>

#### Immobilisations financières

Solde des dépôts versés au 31/12/2014	35 316,28
Fonds de roulement versés aux syndicats	2 889,73
Fonds de roulements restitués par les syndicats	
<b>Solde des dépôts versés au 31/12/2015</b>	<b>38 206,01</b>

### ● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée	Montant au 31/12/2014	Compte à compte 2015*	Dotations 2015	Montant au 31/12/2015
Agencements, aménagements installations	5 ans	87 011,17	(1 561,77)	2 413,54	87 862,94

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

### ● RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

#### Charges à étaler

Néant

### ● RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant au 31/12/2014	Dotations 2015	Provisions utilisées ou reprises	Montant au 31/12/2015
Pour grosses réparations	871,62	120 505,90	118 756,41	2 621,11
Pour créances douteuses	327 062,09	78 340,75	30 340,43	375 062,41
<b>TOTAL</b>	<b>327 933,71</b>	<b>198 846,65</b>	<b>149 096,84</b>	<b>377 683,52</b>

## ● AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2014	2 638 926,97
Report à nouveau 2014	291 025,58
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>2 929 952,55</b>
Distribution 2014	2 545 392,00
Reconstitution du report à nouveau *	
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>384 560,55</b>

\* Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice

## ● CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

### Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	131 630,04
Locataires et comptes rattachés	3 018,33
Autres dettes d'exploitation	77 309,22
<b>TOTAL</b>	<b>211 957,59</b>

### Produits à recevoir

Locataires factures à établir	1 217,05
Autres créances d'exploitation	380 038,03
Intérêts courus à recevoir	3 759,59
<b>TOTAL</b>	<b>385 014,67</b>

## ● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	72 621,48
Locataires : factures à établir	1 217,05
Locataires : créances douteuses	415 409,48
<b>TOTAL</b>	<b>489 248,01</b>

## ● INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

<b>TOTAL</b>	<b>9 000,00</b>
--------------	-----------------

## ● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses charges exceptionnelles	2,16
<b>TOTAL</b>	<b>2,16</b>

## ● PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurance	5 850,04
Divers produits exceptionnels	6,68
<b>TOTAL</b>	<b>5 856,72</b>

## ● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

### Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	8 112,00
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	Néant

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

### Promesses de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
14 rue Solférino - Boulogne Billancourt	Habitation	23/11/15	708 000,00
15 rue Solférino - Boulogne Billancourt	Habitation	29/10/15	600 000,00



# 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 <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
--------	--------------------------------	----------------	---------------------------	--	--------------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

Bureaux							
94000 CRÉTEIL 12/18 rue Eugène Dupuis	26/04/07	33,40%	971,45	2 338 000,00		2 338 000,00	2 338 000,00
94000 CRÉTEIL 20/22 rue Eugène Dupuis	13/12/06	33,40%	486,97	1 166 662,00		1 166 662,00	1 166 662,00
<b>TOTAL BUREAUX</b>			<b>1 458,42</b>	<b>3 504 662,00</b>		<b>3 504 662,00</b>	<b>3 504 662,00</b>

Commerces							
35440 SAINT-MALO 34 rue de la Grassinai	12/12/08	25,00%	673,00	856 634,75		856 634,75	856 634,75
75011 PARIS 10/12/14 bd Richard Lenoir	24/03/09	10,00%	22,95	157 000,00		157 000,00	157 000,00
<b>TOTAL COMMERCES</b>			<b>695,95</b>	<b>1 013 634,75</b>		<b>1 013 634,75</b>	<b>1 013 634,75</b>

Habitations							
01220 DIVONNE-LES-BAINS 126 rue de la Scie	10/06/05	100,00%	1 278,30	4 751 544,00		4 751 544,00	4 751 544,00
06210 MANDELIEU-LA-NAPOULE 379 corniche des Santolines et des Iles	19/06/06	100,00%	1 003,30	5 366 700,00		5 366 700,00	5 366 700,00
06270 VILLENEUVE-LOUBET 822 av. de Vaunegrier	06/12/05	100,00%	934,70	3 764 258,24		3 764 258,24	3 764 258,24
06700 SAINT-LAURENT-DU-VAR 140/156 av. des Pignatières	01/08/06	100,00%	616,30	2 807 250,00		2 807 250,00	2 807 594,88
13004 MARSEILLE 87/89 bd Louis Botinelly	03/09/04	100,00%	742,66	2 076 595,00		2 076 595,00	2 076 595,00
34990 JUVIGNAC 71 à 91 rue de la Circulade	30/06/06	100,00%	1 299,93	3 690 234,00		3 690 234,00	3 690 234,00
59110 LA MADELEINE 2 rue Lamartine	07/10/04	100,00%	620,90	1 483 277,86		1 483 277,86	1 765 000,00
59200 TOURCOING 55 avenue Gustave Dron	17/02/04	100,00%	1 916,00	4 210 825,00		4 210 825,00	4 212 893,66
66000 PERPIGNAN 10 à 36 rue d'Empuries	03/06/05	100,00%	2 057,86	5 081 565,00		5 081 565,00	5 081 565,00
69330 MEYZIEU 17 rue Jean Louis Barrault	21/07/05	100,00%	1 053,62	2 690 000,00		2 690 000,00	2 690 000,00
75019 PARIS 80/82 Rue Curial	21/07/06	100,00%	568,50	2 829 561,00		2 829 561,00	2 829 561,00
77600 BUSSY-SAINT-GEORGES 21 av. Jacques Cartier	20/07/05	100,00%	1 245,20	3 788 870,00		3 788 870,00	3 788 870,00

Nature	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
<b>Habitations</b>							
78120 SAINT-CYR-L'ECOLE 2 Allée Nicolas Poussin	15/10/04	100,00 %	1 545,74	5 297 880,00		5 297 880,00	5 297 880,00
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 14 rue De Solférino	08/10/04	100,00 %	710,00	3 420 410,38		3 420 410,38	3 750 079,43
92210 SAINT-CLOUD 72/76 Quai Marcel Dassault	28/04/06	100,00 %	673,10	3 584 897,00		3 584 897,00	3 584 897,00
92350 LE PLESSIS-ROBINSON 12 et 14 av. Aristide Briand	04/08/06	100,00 %	423,31	1 917 771,00		1 917 771,00	1 917 771,00
94230 CACHAN 50 avenue Dumontel	16/06/05	100,00 %	2 546,62	7 821 405,00		7 821 405,00	7 821 405,00
94130 NOGENT-SUR-MARNE 59 à 63 rue de Plaisance	29/06/06	100,00 %	644,70	2 820 000,00		2 820 000,00	2 820 000,00
94420 LE PLESSIS-TREVISE 117/119 av. Maurice Berteaux	07/12/04	100,00 %	2 583,20	8 156 205,00		8 156 205,00	8 156 205,00
95160 MONTMORENCY 13 à 18 Impasse des Erables	14/04/05	100,00 %	1 505,35	4 450 085,00		4 450 085,00	4 450 085,00
95160 MONTMORENCY 9 rue Des Haras	21/07/04	100,00 %	1 265,54	4 081 429,98		4 081 429,98	4 237 000,00
95290 L'ISLE-ADAM 4 à 20 Allée Jean Daguét	08/12/05	100,00 %	825,80	2 314 193,63		2 314 193,63	3 333 694,24
<b>TOTAL HABITATIONS</b>			<b>26 060,63</b>	<b>86 404 957,09</b>		<b>86 404 957,09</b>	<b>88 193 832,45</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>28 215,00</b>	<b>90 923 253,84</b>		<b>90 923 253,84</b>	<b>92 712 129,20</b>

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.

## 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, 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 19 juin 2012. 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.

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion La Française Rem est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- Un montant de 10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs encaissés et produits financiers nets) de la société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion. Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2015 s'élève à 475 745,19 €.

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

- 6,75 % hors taxes au titre de la recherche des capitaux,
- 2,51 % hors taxes au titre de l'étude et de la recherche des investissements.

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

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

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

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

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2015 s'élève à 26 950 €.

L'assemblée générale du 17 juin 2015 a décidé la possibilité pour la société La Française Rem d'intervenir dans le cadre d'une mission spécifique d'intermédiaire en transaction immobilière et fixé les honoraires de commercialisation versés en rémunération de cette mission à un montant de 3 % TTC du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenant au profit des locataires et de 5 % TTC du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenant au profit de tout acquéreur.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2015 s'élève à 20 157 €.

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](http://www.lafrancaise-group.com)