

MULTIHABITATION 10

RAPPORT
ANNUEL
2017



LA FRANÇAISE



MULTIHABITATION 10

SCPI « PINEL » À CAPITAL FIXE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2018

1	Conjoncture	4
2	Organes de direction et de contrôle	7
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2017	8
4	Gouvernance et contrôle interne	12
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	14
6	Rapport du conseil de surveillance	16
7	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	17
8	Comptes au 31 décembre 2017	18
9	Annexe	21
10	Composition du patrimoine	24
11	Rapports du commissaire aux comptes	25

CONJONCTURE FRANCE

CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

UN « MOMENT FRANÇAIS »

La croissance française a entamé tardivement, au quatrième trimestre 2016, un rebond qui lui a permis de se rapprocher de celle de la zone euro. Elle s'est établie à 2% pour l'ensemble de l'année 2017 et devrait se maintenir à un rythme comparable en 2018. Le contexte mondial favorable a contribué à cette évolution, mais elle a surtout été soutenue par la bonne orientation de l'investissement. La croissance a également été soutenue par les exportations et par la production manufacturière. La consommation des ménages a, certes, marqué le pas, mais continue à apporter une contribution significative grâce à l'évolution modérée des prix et une baisse du chômage. L'emploi salarié retrouve une croissance forte en France, plus marquée en Île-de-France permettant au taux de chômage de reculer et d'atteindre son plus bas niveau depuis 2009. Avec ce taux, la France se rapproche de la moyenne de la zone euro. L'inflation s'est stabilisée à 1% mais est en nette hausse par rapport à 2016 (0,2%) et 2015 (0%).

Tous les indicateurs laissent penser que la croissance française devrait rester robuste en 2018, comme l'illustre l'amélioration constante du climat des affaires depuis les élections présidentielles. À plus long terme, plusieurs réformes engagées par le gouvernement pourraient permettre de lever les contraintes structurelles qui pèsent aujourd'hui sur l'économie française.

IMMOBILIER D'HABITATION 2017 UNE ANNÉE RECORD

CONDITIONS DE FINANCEMENT

Des conditions de financement toujours favorables

Les conditions de crédit facilitent toujours la réalisation des projets immobiliers des ménages. Le recul des taux des OAT au cours du deuxième semestre et une concurrence toujours très vive entre les établissements de crédit expliquent la modeste hausse des taux constatée en 2017 : 18 points de base depuis décembre 2016, avec des taux pratiquement inchangés entre avril et décembre 2017. Par ailleurs, l'allongement de la durée des prêts continue à contribuer de manière significative à la solvabilisation des ménages. Fin 2017, la durée moyenne des prêts atteignait 219 mois.

Cependant, la hausse des prix de l'immobilier commence à peser sur une demande qui s'est progressivement affaiblie. Ainsi, en dépit d'un bon début d'année 2017, l'activité des marchés de crédit progresse à un rythme ralenti. En 2017, la production était en hausse de 4,2% mais marquait un recul de 0,8% pour le nombre de prêts bancaires accordés.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Des volumes record et des prix ancrés sur une trajectoire haussière

Avec des hausses annuelles respectives de 14% et 2%, les volumes de vente des logements anciens et neufs atteignent des niveaux record. 968 000 logements anciens ont été commercialisés au cours des 12 derniers mois, un niveau supérieur aux précédents pics de 801 000 et 829 000 enregistrés en 2011 et 2005. Dans le segment du neuf, avec 129 800 logements réservés, 2017 aura été marqué par une nouvelle croissance des ventes de logements neufs, après une année 2016 qui avait renoué avec les niveaux d'avant-crise. La croissance du marché laisse toutefois apparaître un déséquilibre avec une quasi-stagnation des ventes aux particuliers (+1,1%) et une hausse significative des ventes en bloc de logements sociaux aux organismes HLM (+30,5%).

L'offre neuve continue à progresser avec près de 500 000 logements autorisés au cours des 12 derniers mois et 416 000 logements mis en chantier. Cependant l'offre ne croît pas assez vite pour satisfaire la hausse de la demande. Le stock représente fin 2017 9,4 mois de commercialisation contre 11,4 mois début 2016.

Dans un contexte de raréfaction de l'offre disponible et de hausse de la demande, les prix ont poursuivi leur trajectoire haussière. La croissance des prix des logements a accéléré au cours de l'année pour atteindre 4%, fin 2017 en moyenne en France. L'Île-de-France continue à afficher une progression des prix supérieure à la moyenne nationale avec une hausse de 5,1% sur un an. En régions, la hausse des prix accélère également avec une hausse annuelle de 3,5% au 4^e trimestre 2017. Au regard des cycles précédents, où les hausses de prix pouvaient atteindre des niveaux supérieurs à 10% sur un an, ces hausses demeurent limitées et permettent un maintien de la solvabilité de la demande à un niveau élevé.

Sur un an, la hausse des prix sur le segment du neuf est plus modérée avec une hausse contenue à 1,8%. Cette tendance globale à la stabilité montre le lien positif entre les volumes et les prix et masque de fortes disparités locales. Là où l'offre est importante, les prix augmentent peu.



MARCHÉ LOCATIF

Un marché contraint par un manque d'offres avec des évolutions de loyers marquées par des disparités territoriales fortes.

La pénurie d'offres, particulièrement sensible dans les zones tendues, a entraîné un ralentissement de l'activité du marché locatif privé. Ainsi, fin 2017, le taux de mobilité résidentielle qui mesure la proportion des locataires changeant de logement est redescendu sous sa moyenne long-terme à 28,3%. L'Île-de-France reste la région où la mobilité résidentielle est la plus faible, s'établissant à 21,9% fin 2017, passant sous la barre des 20% dans Paris Intra-Muros.

Alors qu'en 2017, les revenus des ménages connaissaient une hausse significative, les loyers du parc locatif privé demeuraient globalement stables, enregistrant une baisse moyenne de -0,1%. Cette légère baisse est la conséquence de l'accélération de l'accession à la propriété, qui a eu pour corollaire le basculement d'une partie des ménages aux revenus moyens vers la propriété, et l'accroissement de la proportion des ménages à bas et très bas revenus dans le parc locatif privé. L'évolution des loyers reste toutefois très différente selon la taille des logements et leurs localisations. Ainsi, dans plus de la moitié des villes de plus de 10 000 habitants, les loyers continuent de grimper, avec des hausses annuelles de plus de 2% enregistrées à Nice, Lyon, Montpellier, Nîmes et plus largement en Île-de-France où la situation est particulièrement tendue. Ces hausses résultent pour partie de l'offre neuve. Elles restent mesurées en raison des seuils de solvabilité qui constituent un frein à la progression des loyers malgré une demande croissante dans les zones économiquement attractives.

PERSPECTIVES DE MARCHÉ

Une stabilisation des volumes à des niveaux élevés

L'activité transactionnelle des marchés résidentiels devrait se stabiliser à un niveau élevé, nettement supérieur à la moyenne long terme. Les volumes de vente devraient toutefois marquer un léger retrait en 2018, après une année record 2017. Les conditions de financement qui devraient rester très favorables, sans pour autant progresser, ne devraient plus que partiellement compenser la hausse des prix, altérant d'autant la demande des ménages, particulièrement dans les zones les moins tendues. Dans les zones tendues, le recentrage des dispositifs fiscaux ne devrait pas permettre de produire un niveau d'offre suffisant pour infléchir la trajectoire haussière des prix.

Sur le marché locatif, l'annulation de l'encadrement des loyers à Lille puis à Paris devrait avoir peu d'impact sur l'évolution des loyers qui restent plafonnés, dans les zones tendues, en cas de relocation, à l'évolution de l'IRL.

MARCHÉ INSTITUTIONNEL

Le marché résidentiel poursuit sa lente réinstitutionnalisation, enregistrant une hausse de son volume d'investissement pour la troisième année consécutive à 2,5 milliards d'euros. La convergence des taux de rendement sur des actifs résidentiels avec les autres classes d'actifs immobiliers place à nouveau le logement dans les stratégies d'acquisition d'un nombre croissant d'investisseurs cherchant à diversifier leur portefeuille. Toutefois, la concurrence avec les acquéreurs privés sur l'ancien limite les opportunités d'investissement. Les investisseurs institutionnels devraient trouver des opportunités d'acquisition correspondant à leurs critères d'investissement au travers de VEFA qui répondent notamment à la volonté affichée par la majorité des institutionnels d'investir dans des actifs socialement responsables.



CRÉDITS IMMOBILIERS

	2016	2017	2018
Taux moyens	1,33%	1,51%	↗
Durée des prêts	214,1 mois	219 mois	↗

VOLUMES DE VENTES

	2016	2017	2018
Logements anciens	845 000	968 000	↘
Logements neufs	127 200	129 800	↘

CROISSANCE DES PRIX

	2016	2017	2018
Logements anciens	+1,5%	+4,0%	↘
Logements neufs	+2,5%	+1,8%	=

TAUX DE RENDEMENT

	2016	2017	2018
Logements Île-de-France	2,80% - 3,85%	2,50% - 3,50%	=
Logements Régions	4,50% - 5,75%	3,90% - 4,50%	=

NOTES

A series of horizontal dotted lines spanning the width of the page, intended for taking notes.



FICHE D'IDENTITÉ MULTIHABITATION 10

TYPE DE SCPI
SCPI « Pinel »
à capital fixe

SIÈGE SOCIAL
128, boulevard Raspail
75006 Paris

DATE DE CRÉATION
11 juillet 2016

**N° D'IMMATRICULATION
AU RCS**
821 487 634 RCS Paris

**DATE DE DISSOLUTION
STATUTAIRE**
10 juillet 2033

CAPITAL SOCIAL
19 968 000 euros

VISA AMF
SCPI n°17-41 en date
du 3 novembre 2017

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

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

Directoire

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

Conseil de surveillance

Patrick RIVIERE, Président
Xavier LEPINE
Pierre LASSERRE
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel
de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance :

Christian BOUTHIE, Président
Georges PUIER, Secrétaire
Jean-Luc BRONSART
Michel CATTIN
Bertrand de GELOES
Patrick KONTZ
Guy LACAZE
Yves PERNOT
Danielle SCHEIER

Fin de mandat :

à l'issue de l'assemblée générale de 2020
appelée à statuer sur les comptes
de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Auguste Thouard Expertise
167, quai de la Bataille de Stalingrad
92130 Issy-les-Moulineaux

Fin de mandat :

à l'issue de l'assemblée de 2022
appelée à statuer sur les comptes
de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

Fin des mandats :

à l'issue de l'assemblée générale de 2023
appelée à statuer sur les comptes
de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1-3, place Valhubert
75013 Paris

Fin de mandat :

durée illimitée.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2017



LES FAITS MARQUANTS

Collecte nette
25,44 M€

Acquisitions 2017
**25 lots
sur 3 communes**

Montant
des acquisitions 2017
7,15 M€ TTC

Au 31 septembre 2017, Multihabitation 10 a collecté 28 431 000 euros. La collecte devrait se poursuivre jusqu'au 16 novembre 2018.

Au cours de l'exercice 2017, la SCPI a réalisé trois investissements pour un montant total de 7 150 907 euros TTC et pour un rendement brut de 4,04%.

La Direction des produits d'habitation continue de privilégier les investissements de qualité situés dans des zones à forte demande locative et où la solvabilité des locataires est assurée par un marché de l'emploi soutenu. La pérennité des marchés sélectionnés est prise en compte de même que les perspectives de revente à terme. Les plafonds de ressources et de loyer du dispositif « Pinel » sont pris en compte dans la sélection des immeubles afin de maintenir le rendement.

Le délai d'investissement est de 18 mois à compter de la clôture de la collecte. Si on tient compte des travaux et du délai de première mise en location, la SCPI pourrait atteindre son rythme de croisière (ensemble du patrimoine en exploitation) au cours de l'année 2021. Le rendement brut moyen des actifs attendu est autour de 3,8% (loyers annuels / prix d'acquisition).

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

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

Sous réserve du volume de collecte en 2018, on peut estimer que la SCPI atteindra son rythme de croisière au cours de l'année 2021. Sauf amélioration des taux de placement, sous réserve des dates de livraison des immeubles acquis, le versement des premières distributions de revenus financiers devrait intervenir à compter du premier semestre 2021 (au titre du second semestre 2020).

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2017

Capital effectif	24 640 200,00 €	Valeur de réalisation	1 336,08 €
Nombre de parts	18 954	Prix de souscription	1 500,00 €
Capitalisation	28 431 000,00 €	Prix net vendeur (Prix d'exécution)	N.D.
Nombre d'associés	702	Distribution de l'exercice 2017 *	Néant

* Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1^{er} janvier au 31 décembre.

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2016/2017	Global 2016/2017	Par part 2016/2017
Compte de résultat au 31 décembre			
Produits de la SCPI	3 134 501,18		
dont loyers			
Total des charges	3 177 508,55		
Résultat	(43 007,37)		
Distribution	Néant		
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre			
Capital social	24 640 200,00		
Total des capitaux propres	25 255 041,83		
Immobilisations locatives	7 150 907,00		
Autres informations			
Bénéfice	(43 007,37)	(43 007,37)	(2,27)*
Distribution	Néant	Néant	Néant
Patrimoine			
Valeur vénale / expertise	7 220 000,00	7 220 000,00	380,92
Valeur comptable	25 255 041,83	25 255 041,83	1 332,44
Valeur de réalisation	25 324 134,83	25 324 134,83	1 336,08
Valeur de reconstitution	28 831 395,60	28 831 395,60	1 521,12

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

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2017

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

VALEUR COMPTABLE

Elle correspond à la valeur bilantielle à la clôture de l'exercice.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	7 150 907,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	18 104 134,83
Valeur comptable	25 255 041,83
Valeur comptable ramenée à une part	1 332,44

VALEUR DE RÉALISATION

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

	En euros
Valeur de marché des immeubles	7 220 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	18 104 134,83
Valeur de réalisation	25 324 134,83
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 336,08

MARCHÉ DES PARTS EN 2017 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	12 865	67,87%
Parts cédées sur le marché par confrontation	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	-	-

En 2017 la SCPI a collecté 19,3 millions d'euros supplémentaires. Ces nouvelles souscriptions ont permis l'émission de 12 865 parts portant ainsi la capitalisation de la SCPI à 28,4 millions d'euros.

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	25 324 134,83
Frais d'acquisition des immeubles	522 006,00
Commission de souscription	2 985 254,77
Valeur de reconstitution *	28 831 395,60
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 521,12

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





ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours de l'exercice, la SCPI a acquis 25 logements dans 3 communes de la région parisienne :

MAISONS-ALFORT (94) 75-81, rue de Carnot

Maisons-Alfort est une commune aux portes de Paris (3 km), située dans la banlieue sud-est, sur la rive sud de la Marne. Des infrastructures en nombre, permettent des accès rapides à Paris.

Desserte : RER D, station de métro « les Julliottes » à 500 m de la résidence.

Nombre de lots : 5

Surface : 279,43 m²

Prix d'acquisition TTC

(hors droits aux termes d'un acte) : 1 480 954€

Rendement brut : 3,96%

Signature : 19/06/2017

Livraison prévisionnelle : 2T 2019



COLOMBES (92) 104-112, bd du Général de Gaulle

Colombes est la troisième commune des Hauts-de-Seine à proximité du centre des affaires de La Défense. Elle accueille des entreprises réputées comme : Oracle, Alcatel Lucent, Arva, Pepsico, Malakoff Mederic...

Très bonne accessibilité via l'autoroute A86 et les transports en commun (Tram T2, gare SNCF, RER A...).

Nombre de lots : 15

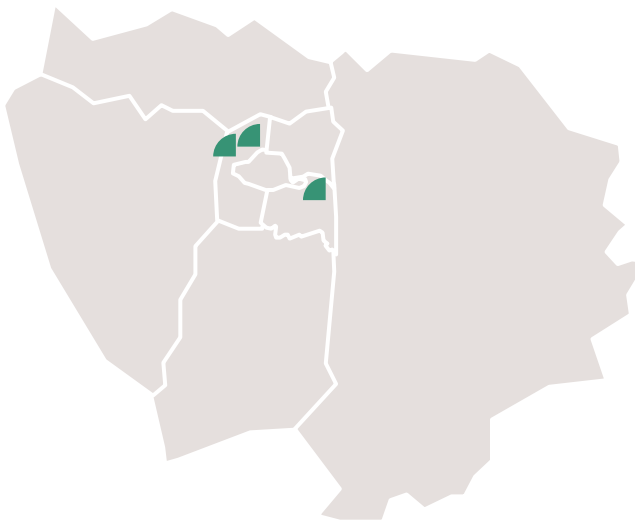
Surface : 814,27 m²

Prix d'acquisition TTC : 4 440 718€

Rendement brut : 4,06%

Signature : 09/11/2017

Livraison Prévisionnelle : 4T 2019



ASNIÈRES-SUR-SEINE (92) Rue Armand Numès

Asnières-sur-Seine est une commune très recherchée des Hauts-de-Seine qui bénéficie d'un marché locatif tonique. Elle accueille des entreprises réputées comme : L'Oréal, Procter & Gamble, Lesieur, Fujitsu...

Bonne desserte : RER C, Métro ligne 13, nombreuses lignes de bus...

Nombre de lots : 5

Surface : 234,14 m²

Prix d'acquisition TTC : 1 229 235€

Rendement brut : 4,05%

Signature : 21/11/2017

Livraison Prévisionnelle : 2T 2019



EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2017, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, est de 7 220 000 euros hors droits.

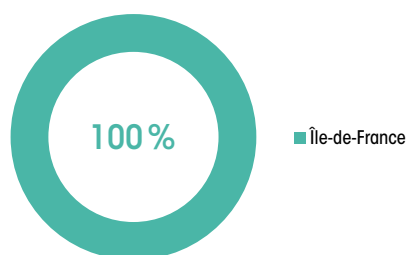
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2017

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

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface au 31 décembre 2017



Répartition géographique du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2017



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2017

	Habitation	Total en €	Total en %
Île-de-France	7 220 000,00	7 220 000,00	100,00 %
TOTAL €	7 220 000,00	7 220 000,00	
TOTAL %	100,00 %		100,00 %

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

SYNTHÈSE DE LA PREMIÈRE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC

La première augmentation de capital de la société ouverte le 15 septembre 2016 s'est clôturée le 14 septembre 2017. Ainsi, à cette même date, le capital social de la SCPI se trouve porté de 760 500 euros à 19 968 000 euros, divisé en 15 360 parts sociales de 1 300 euros de valeur nominale chacune.

OUVERTURE D'UNE SECONDE AUGMENTATION DE CAPITAL

Suite à décision de la société de gestion, il a été décidé de procéder à l'ouverture par offre au public d'une deuxième augmentation de capital d'un montant de 11 306 100 euros destinée à porter le capital social de 19 968 000 euros à 31 274 100 euros par l'émission de 8 697 parts nouvelles d'une valeur nominale de 1 300 euros chacune majorée d'une prime d'émission de 200 euros. La période de souscription, ouverte le 17 novembre 2017, qui devait initialement se clôturer au 31 décembre 2017, a été prorogée jusqu'au 16 novembre 2018. Cette seconde augmentation de capital a fait l'objet de la délivrance du visa SCPI n° 17-41 en date du 3 novembre 2017 de la part de l'Autorité des Marchés Financiers.

GOURVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE



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

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont Multihabitation 10, 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.

PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, La Française Real Estate Managers

reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte aux intérêts d'un client ou des clients des

sociétés du Groupe La Française, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet www.la-francaise.com.

Un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de la Française Real Estate Managers précise les règles et modalités d'application des principes de bonnes conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations. Celui-ci intègre en complément des règles communes à l'ensemble des entités du Groupe La Française.

Contrôle
Procédure
Information
Prévention
Gestion
Rémunération
Suivi

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

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

Risque de gestion discrétionnaire : il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

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.

Risque de liquidité : la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI en se trouvant restreintes. La liquidité du placement sera très limitée par ce que l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut à ce jour être transmis, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

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

Risque lié à l'acquisition en l'état futur d'achèvement : Dans un contexte économique incertain et malgré une réelle sélection des promoteurs, il existe un risque lié à la livraison de l'actif, à son achèvement ou encore lié à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du dit promoteur.

Risque de perte de l'avantage fiscal : il s'agit d'un placement à long terme sauf à perdre la réduction d'impôt accordée par la loi. Pour bénéficier pleinement des avantages fiscaux liés au produit, vous devez conserver vos parts pendant la durée d'engagement de location souscrite par la SCPI, soit une période d'au moins 9 ans ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier logement acquis au moyen de la souscription.

Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information de votre société.

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion

La gestion des risques de La Française Real Estate Managers est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits. La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- politique de risque ;
- analyse et mesure des risques ;
- surveillance et gestion des risques ;
- contrôle des risques ;
- documentation et communication.

Par exemple, le suivi du risque de perte potentielle lié au marché locatif, intègre les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.



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 les fonds.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 157 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 7 582 054,37 euros.

Le gestionnaire s'est donc doté d'une politique et a mis en oeuvre 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 oeuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions exercées notamment au niveau de la gestion et des risques. En outre, le gestionnaire a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à limiter les risques de conflits d'intérêts.

La politique de rémunération est revue annuellement par le Comité des Rémunérations du gestionnaire. La politique de rémunération synthétique est détaillée sur le site internet de la société de gestion.

https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites_reglementaires/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DE L'ANNÉE (EUROS)

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la Société de Gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽¹⁾
2016/2017	24 640 200,00	28 431 000,00	18 954	702	2 995 490,16	1 500,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2016/2017
Prix d'entrée au 1 ^{er} janvier (euros) ⁽¹⁾	1 500,00
Dividende versé au titre de l'année (euros) ⁽²⁾	Néant
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) ⁽³⁾	Néant
Report à nouveau cumulé par part (euros) ⁽⁴⁾	Néant

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

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

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

⁽⁴⁾ de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribuées).

⁽⁵⁾ par le prix acquéreur moyen de l'année n.

⁽⁶⁾ Report à nouveau après affectation du résultat.

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

	2016/2017	
	euros	%
REVENUS		
Recettes locatives brutes		
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,08	100,00
Produits divers		
TOTAL DES REVENUS	0,08	100,00
CHARGES		
Commission de gestion	0,01	12,00
Autres frais de gestion *	2,33	2 850,27
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice		
Charges immobilières non récupérées	0,01	11,72
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	2,35	2 873,99
Amortissements nets		
- patrimoine		
- autres (charges à étaler)		
Provisions		
- dotation provision pour grosses réparations		
- dotation nette aux autres provisions **		
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES		
TOTAL DES CHARGES	2,35	2 873,99
RÉSULTAT	(2,27)	(2 773,99)
Variation du report à nouveau	(2,27)	
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire		
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire		

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes et du dépositaire, 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 31/12/2016 *	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
Fonds collectés		28 431 000,00	28 431 000,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins values sur cessions			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion		(2 995 490,16)	(2 995 490,16)
Achats d'immeubles		(7 150 907,00)	(7 150 907,00)
Frais d'acquisition des immobilisations		(137 460,64)	(137 460,64)
SOMMES RESTANT À INVESTIR		18 147 142,20	18 147 142,20

* Depuis l'origine de la société.

DÉCLARATION FISCALE

PERSONNES PHYSIQUES

Les SCPI relèvent du régime fiscal des sociétés semi-transparentes qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits dans la SCPI. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent ainsi selon la qualité de l'associé et le régime fiscal qui lui est applicable.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits notamment par le placement des capitaux en attente d'investissement, le versement d'éventuels dividendes par des OPCIL ou équivalents dans lesquels ils seraient investis, ou de plus-values mobilières ou immobilières.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers pour les personnes physiques font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2% soit, une taxation globale à 30%, sauf option contraire du contribuable sous conditions. Toutefois, les revenus 2017 restent soumis au taux de 21% pour les dividendes et 24% pour les produits de placement à revenu fixe.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2017 :

	En euros
Revenu foncier	
Revenu brut	Néant
Autres charges déductibles	Néant
Revenu net	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant

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

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC *	(43 007,37)
Réintégration	
Déduction (Plus values nettes à long terme)	Néant
Résultat fiscal	Néant

* Plus ou moins values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	(43 007,37)
Réintégration	Néant
Déduction	Néant
Résultat fiscal	Néant

* Plus ou moins values comptables comprises.

À compter du 1^{er} janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune est remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Les contribuables résidents français dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 euros, en ce compris les actifs immobiliers détenus au travers des SCPI, au 1^{er} janvier 2018 sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus uniquement en France, directement ou indirectement, lorsque la valeur nette taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1 300 000 euros.

Valeur à retenir pour la déclaration liée à l'IFI (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
96,44	96,44

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2018.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D.441-4 du code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31/12/2017, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2017								
Fournisseurs		401 652,06						401 652,06*
Fournisseurs d'immobilisations							5 363 180,25	5 363 180,25**
TOTAL À PAYER		401 652,06					5 363 180,25	5 764 832,31

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

** Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017, premier exercice social de la SCPI.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos deux réunions des 13 juin et 5 octobre 2017, à l'examen de l'évolution du capital, des projets d'investissement et des comptes de la Société. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI Multihabitation 10 recueillie au cours d'une première souscription de capital clôturée le 14 septembre 2017 a permis de porter le capital social de la SCPI à 19 968 000,00 euros, divisé en 15 360 parts sociales réparties entre 590 associés.

Depuis le 17 novembre 2017, la collecte de la SCPI se poursuit par le biais d'une seconde augmentation de capital d'un montant maximum de 11 306 100,00 euros destinée à porter le capital social à 31 274 100,00 euros au plus. Au 31 décembre 2017, le montant des souscriptions recueillies atteint 5,4 millions d'euros. Il est précisé que cette seconde augmentation de capital est ouverte jusqu'au 16 novembre 2018.

Le conseil de surveillance tient à souligner l'importance de cette poursuite de la collecte qui permettra ainsi à Multihabitation 10 d'accroître la diversification de ses actifs et d'étoffer son patrimoine de façon significative.

SITUATION DU PATRIMOINE

La collecte a permis à la société de gestion de cibler certains investissements potentiels répondant aux critères définis dans la note d'information de notre SCPI et notamment ceux prévus dans le dispositif « PINEL ».

Lors de ses réunions, votre conseil de surveillance a été tenu informé des investissements engagés ou à venir. La société de gestion nous a indiqué qu'elle ciblait et privilégiait plus particulièrement la région parisienne dans le choix des investissements.

Ainsi, au 31 décembre 2017, le patrimoine de la SCPI se composait de 3 actifs situés à Maisons-Alfort (94), Colombes (92) et Asnières-sur-Seine (92), portant sur un total de 25 lots et une surface totale de 1 327,84 m², acquis pour un montant global de 7 150 907,00 euros TTC. Le rendement locatif brut prévisionnel se situe aux alentours de 4,04%. La livraison de ces 3 acquisitions devrait s'étaler sur l'année 2019.

Ces investissements étant développés dans le présent rapport annuel, nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter pour plus d'informations.

D'une façon générale, la recherche de nouveaux investissements se poursuit en privilégiant les zones à forte demande locative et où la solvabilité des locataires est assurée par un marché de l'emploi soutenu.

Bien entendu, la société de gestion tiendra votre conseil de surveillance informé des nouvelles opérations engagées ou à venir.

Enfin, la valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées dont nous avons pris connaissance s'établit à 7 220 000,00 euros hors droits.

COMPTES DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT

S'agissant du premier exercice social, le résultat de la SCPI Multihabitation 10, uniquement constitué de produits financiers et d'exploitation mais aussi de charges d'exploitation, se solde par une perte de 43 007,37 euros ; montant qu'il est proposé d'affecter en totalité au report à nouveau.

Les premières distributions devraient intervenir au titre de l'exercice 2020, au 1^{er} semestre 2021, sous réserve des taux de placement et du respect des dates de livraisons.

CONVENTIONS

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

PROJET DE RÉSOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

La société de gestion nous ayant donné toutes les informations utiles lors de notre dernier conseil, l'ensemble du conseil de surveillance est favorable à l'adoption des résolutions qui vous sont soumises.

Nous vous invitons donc à voter favorablement aux résolutions présentées.

Nous vous remercions de votre attention et de la confiance que vous accordez à votre conseil et tenons à remercier la Société de gestion et le Commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour nous permettre d'accomplir notre mission et nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance.

**Pour le conseil de Surveillance,
Monsieur Christian BOUTHIE,
Président**

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance, du commissaire aux comptes - Approbation des comptes sociaux - Quitus à la société de gestion

L'assemblée générale, après avoir entendu 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 2017 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir une perte de 43 007,37 euros.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'assemblée générale constate l'existence d'une perte de 43 007,37 euros qu'elle décide d'affecter au report à nouveau.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2017

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 2017, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :
25 255 041,83 euros, soit 1 332,44 euros par part,
- valeur de réalisation :
25 324 134,83 euros, soit 1 336,08 euros par part,
- valeur de reconstitution :
28 831 395,60 euros, soit 1 521,12 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine et de procéder à des acquisitions payables à terme

L'assemblée générale autorise la société de gestion, dans la limite de 35 000 000,00 euros à :

- consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine ;
 - procéder à des acquisitions payables à terme ;
- au nom de la société, et ce, jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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

ÉTAT DU PATRIMOINE DU 11 JUILLET 2016 AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EUROS)

	Du 11/07/2016 au 31/12/2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Immobilisations locatives	7 150 907,00	7 220 000,00
Droits réels (Bail emphytéotique)		
Amortissements droits réels		
Constructions sur sol d'autrui		
Amortissement de constructions sur sol d'autrui		
Terrains et constructions locatives		
Immobilisations en cours	7 150 907,00	7 220 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état		
Provisions pour risques et charges		
Titres financiers contrôlés		
Immobilisations financières contrôlées		
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées		
Provisions pour risques et charges		
TOTAL I (Placements immobiliers)	7 150 907,00	7 220 000,00
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		
Immobilisations financières non contrôlées		
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées		
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées		
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées		
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées		
TOTAL II (Immobilisations financières)		
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION		
Actifs immobilisés		
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)		
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations		
Créances		
Locataires et comptes rattachés		
Provisions pour dépréciation des créances		
Autres créances		
Provisions pour dépréciation des autres créances		
Valeurs de placement et disponibilités	23 868 475,85	23 868 475,85
Valeurs mobilières de placement		
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	23 868 475,85	23 868 475,85
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	23 868 475,85	23 868 475,85
Provisions pour risques et charges		
Dettes	(5 764 832,31)	(5 764 832,31)
Dettes financières		
Dettes d'exploitation	(401 652,06)	(401 652,06)
Dettes diverses	(5 363 180,25)	(5 363 180,25)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	(5 764 832,31)	(5 764 832,31)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF		
Charges constatées d'avance	491,29	491,29
Produits constatés d'avance		
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)		
TOTAL V (comptes de régularisation)	491,29	491,29
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	25 255 041,83	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		25 324 134,83

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 11 JUILLET 2016 AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EUROS) ⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2016	Autres mouvements	Situation au 31/12/2017
Capital			24 640 200,00	24 640 200,00
Capital souscrit			24 640 200,00	24 640 200,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion			657 849,20	657 849,20
Prime d'émission			3 790 800,00	3 790 800,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission			(3 132 950,80)	(3 132 950,80)
Ecart sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
Réserves				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice			(43 007,37)	(43 007,37)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire			(43 007,37)	(43 007,37)
Acomptes sur distribution				
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL			25 255 041,83	25 255 041,83

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

COMpte DE Résultat DU 11 JUILLET 2016 AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EUROS)

Du 11/07/2016 au 31/12/2017

PRODUITS IMMOBILIERS

Loyers
Charges facturées
Produits des participations contrôlées
Produits annexes
Reprises de provisions
Transferts de charges immobilières

TOTAL I : Produits de l'activité immobilière**CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE**

Charges ayant leur contrepartie en produits
Travaux de gros entretiens
Charges d'entretien du patrimoine locatif
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers
Autres charges immobilières

181,63

Dépréciations des titres de participation contrôlés

TOTAL II : Charges immobilières

181,63

Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)

(181,63)

PRODUITS D'EXPLOITATION

Reprises d'amortissements d'exploitation
Reprises de provisions d'exploitation
Transfert de charges d'exploitation
Reprises de provisions pour créances douteuses

137 460,64

2 995 490,16

TOTAL I : Produits d'exploitation

3 132 950,80

CHARGES D'EXPLOITATION

Commissions de la société de gestion
Charges d'exploitation de la société
Diverses charges d'exploitation
Dotations aux amortissements d'exploitation
Dotations aux provisions d'exploitation
Dépréciations des créances douteuses

186,09

20 532,74

3 013 491,24

137 460,64

TOTAL II : Charges d'exploitation

3 171 670,71

Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)

(38 719,91)

PRODUITS FINANCIERS

Dividendes des participations non contrôlées
Produits d'intérêts des comptes courants
Autres produits financiers
Reprises de provisions sur charges financières

1 550,38

TOTAL I : Produits financiers

1 550,38

CHARGES FINANCIÈRES

Charges d'intérêts des emprunts
Charges d'intérêts des comptes courants
Autres charges financières
Dépréciations

5 655,60

TOTAL II : Charges financières

5 655,60

Résultat financier C = (I - II)

(4 105,22)

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Produits exceptionnels
Reprises de provisions produits exceptionnels

TOTAL I : Produits exceptionnels**CHARGES EXCEPTIONNELLES**

Charges exceptionnelles
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles

0,61

TOTAL II : Charges exceptionnelles

0,61

Résultat exceptionnel D = (I - II)

(0,61)

RÉSULTAT NET (A+B+C+D)

(43 007,37)

ANNEXE

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION



L'ANC a publié son règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Ce règlement est entré en vigueur pour les exercices comptables ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017.

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un état du patrimoine incluant une estimation des différents actifs,
- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe.

CHANGEMENT DE RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

Les principales nouvelles dispositions sont les suivantes :

- La disparition de la provision pour grosses réparations (PGR) et la nécessité de constituer une provision pour gros entretien (PGE), sur des bases différentes de celles relatives à la PGR,
- La précision de certains traitements comptables relatifs aux actifs immobiliers détenus directement ou indirectement,
- La présentation des états financiers est modifiée pour refléter l'ensemble des évolutions du plan comptable qui confirme que le résultat des SCPI est décomposé en résultat de l'activité immobilière, résultat d'exploitation hors activité immobilière, résultat financier et résultat exceptionnel.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition ou pour leur valeur d'apport. Les dépenses de climatisation sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Toutes les autres dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisées et amorties sur 5 ans.

Les coûts de remplacement ou de renouvellement d'un élément de l'actif immobilier viennent en augmentation du coût d'acquisition initial ou à son d'origine estimée, la sortie est comptabilisée dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital.

Les immeubles construits sur sol d'autrui font l'objet d'un amortissement calculé sur la durée du bail à construction ou la durée de la concession. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation 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'immobilisation. Les travaux engagés dans le but de favoriser la mise en location des immeubles avec en contrepartie un surloyer prévu au bail du locataire font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Autres immobilisations locatives » dans le compte « Installations générales, agencements, aménagements divers ». Ces immobilisations sont amorties. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Auguste-Thouard Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant renouvelé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2022. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995, et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

La méthode principale utilisée par l'expert est celle dite « par comparaison » qui permet d'analyser la valeur métrique d'un immeuble en la comparant à des références de marché d'actifs similaires. La société de gestion participe à la restitution des valeurs et vérifie les points de comparaison utilisés pour la détermination de la valeur finale.

Valeur vénale au 31 décembre 2017 des immeubles locatifs : 7 220 000 euros



PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

Les frais d'acquisition et de constitution ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont amortis et prélevés sur la prime d'émission. Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission ainsi que le prorata de TVA s'y rapportant.

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Le principe de la provision pour grosses réparations (PGR) est supprimé.

Compte tenu que les SCPI résidentielles achètent des actifs neufs et que ces SCPI ont vocation à être liquidées au terme statutaire correspondant peu ou prou au terme de la garantie décennale, il a été décidé de ne pas appliquer de provisions pour gros entretien.

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

Les loyers et charges échus depuis plus de deux mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Tout risque identifié sur la société fait l'objet d'une provision.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan correspondent aux engagements donnés et/ou reçus par les SCPI :

- Engagements sur les actes d'acquisitions ou de cessions,
- Covenants sur les emprunts conclus,
- Garanties données dans le cadre de financement : Hypothèque, Privilège de prêteur de deniers.

Cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2016/2017	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immobilisations en cours		
Habitations	7 150 907,00	7 220 000,00
TOTAL	7 150 907,00	7 220 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	7 150 907,00	7 220 000,00

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2016

Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2016	7 150 907,00
Acquisitions	7 150 907,00
COLOMBES - 187, rue des Gros Grès	4 440 718,00
MAISONS-ALFORT - 92/94, avenue de la République	1 480 954,00
ASNIÈRES-SUR-SEINE - 8, rue Armand Numès	1 229 235,00

Travaux de restructuration

Amortissements Agencements, Aménagements, Installations 2017

Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2017	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2016	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2017	7 150 907,00

IMMOBILISATIONS LOCATIVES au 31/12/2017

7 150 907,00

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION au 31/12/2017

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2016	Augmentation des charges à étaler 2017	Compte à compte 2017	Dotations 2017	Montant net des charges à étaler au 31/12/2017
Frais d'acquisition des immobilisations		137 460,64		(137 460,64)	
TOTAL		137 460,64		(137 460,64)	

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	25 115,42
TOTAL	25 115,42

Produits à recevoir

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

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses charges exceptionnelles	0,61
TOTAL	0,61

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)
HABITATIONS						
8, rue Armand Numes 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	21/11/2017	100,00%	234,14	1 229 235,00		1 229 235,00
104-112, boulevard Charles de Gaulle 92700 COLOMBES	09/11/2017	100,00%	814,27	4 440 718,00		4 440 718,00
75-81, rue Carnot 94700 MAISONS-ALFORT	19/06/2017	100,00%	279,43	1 480 954,00		1 480 954,00
TOTAL HABITATIONS			1 327,84	7 150 907,00		7 150 907,00
TOTAL GÉNÉRAL			1 327,84	7 150 907,00		7 150 907,00

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice de 18 mois clos le 31 décembre 2017

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI Multihabitation 10 relatifs à l'exercice de 18 mois clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 11 juillet 2016 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans le paragraphe « Changement de référentiel comptable » de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de référentiel comptable suite à l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2017 du règlement N° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans

la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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

En application de la loi, nous vous signalons que l'information prévue par l'arrêté du 20 mars 2017 relative aux délais de paiement clients n'est pas mentionnée dans le rapport de gestion.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou

résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2018

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 de 18 mois clos le 31 décembre 2017

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

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

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

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2017 s'élève à 186,09 euros.

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

- 5,00% hors taxes au titre de la recherche des capitaux,
- 3,78% hors taxes au titre de l'étude et de la recherche des investissements.

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

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2017 s'élève à 2 496 241,80 euros.

3) Une commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de la transaction immobilière.

Elle correspond à un montant de :

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

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

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2017.

Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2018

**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

serviceclient@la-francaise.com

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