SCPI

MULTIHABITATION 10

RAPPORT ANNUEL 2018



LA FRANÇAISE



MULTIHABITATION 10

SCPI « PINEL » À CAPITAL FIXE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 18 juin 2019

1	Conjoncture	4
2	Fiche d'identité	7
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2018	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 annuels	18
9	Annexe	21
10	Tableau de composition du patrimoine	24
11	Rapports du commissaire aux comptes	25

1

CONJONCTURE
FRANCE

ÉCONOMIE

UNE CROISSANCE PEU DYNAMIQUE MAIS RÉSISTANTE

Le ralentissement de la croissance en 2018 s'inscrit en ligne avec celui de la zone euro malgré des facteurs plutôt positifs à moyen et long terme. En moyenne sur l'année, l'activité ralentit par rapport à l'année 2018 et affiche +1,5% contre +2,3% en 2017. La demande intérieure s'est montrée peu dynamique, en décélérant légèrement au quatrième trimestre, en partie en raison de l'impact du mouvement des gilets jaunes. Ainsi, la confiance des ménages a continué de chuter en décembre et a atteint son plus bas niveau depuis novembre 2014. Faute de confiance, la consommation des ménages a peu progressé, au profit du taux d'épargne qui atteignait 15,6% fin 2018.

L'investissement des entreprises a poursuivi sa progression pour la cinquième année consécutive, à un rythme cependant moins soutenu. Il a été porté par la dynamique de la valeur ajoutée des entreprises et d'un coût du crédit très bas. La résistance des marges et des profits des entreprises, combinée à une hausse du taux d'utilisation des capacités de production, conduit à anticiper la poursuite d'une hausse marquée des dépenses d'investissement. Au total, l'investissement des entreprises a progressé de 2,9% en 2018, permettant au taux de chômage de poursuivre sa lente décrue, grâce à des créations d'emplois qui demeurent supérieures aux entrées sur le marché du travail. Dans le sillage d'une reprise économique plus lente, le rythme de créations d'emplois a ralenti en 2018 tandis que la population active poursuit sa progression. Le secteur tertiaire, le plus consommateur de surfaces de bureaux, concentre toujours l'essentiel des créations de poste.



En France, l'inflation s'est établie à 1,8% en moyenne en 2018 contre 1% en 2017, portée principalement par la flambée des prix de l'énergie et des produits alimentaires. La hausse de l'inflation a eu pour corollaire une augmentation annuelle de l'ILAT - l'indice de référence des loyers pour les bureaux - à +2,2% au troisième trimestre 2018 après +1,9% au trimestre précédent.

Pour autant, face au ralentissement de l'économie, la BCE, qui a mis fin au QE* en 2018, ne devrait pas remonter les taux d'intérêt en 2019, confortant ainsi le spread très favorable aux actifs immobiliers. L'évolution de la politique monétaire européenne en 2019 dépendra également du successeur de Mario Draghi dont le mandat se termine en octobre.

La croissance en 2019 devrait conserver un rythme assez similaire. La mise en place des mesures en faveur du pouvoir d'achat devrait soutenir la consommation des ménages, renforcée par un ralentissement attendu de l'inflation. L'investissement des entreprises conserverait une dynamique assez solide même si cette dernière se modèrerait graduellement compte tenu d'un léger recul des indicateurs de conjoncture et d'incertitudes croissantes.

IMMOBILIER D'HABITATION

CONDITIONS DE FINANCEMENT

Les taux d'intérêt étant restés bas en 2018, le marché demeure dynamique avec des prix toujours à la hausse dans les zones tendues.

En dépit de la reprise de l'inflation, les conditions de crédit restent excellentes du fait, notamment, d'une concurrence par les taux toujours très vive entre les établissements de crédit. Fin décembre 2018, les taux de crédits immobiliers aux particuliers se sont établis à 1,43% en moyenne. Les taux d'intérêts réels sont donc demeurés négatifs pour le septième mois consécutif, confirmant une situation inédite depuis 1974. En outre, les établissements de crédit ont cherché à amortir les conséquences de la dégradation des soutiens publics sur la solvabilité des ménages modestes en allongeant la durée des prêts accordés. Cette dernière ressortait, en décembre 2018, à 226 mois en moyenne.

L'amélioration des conditions de crédit et l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts ont favorisé un sursaut de la production bancaire classique. Ainsi les crédits nouveaux à l'habitat des particuliers, hors renégociation affichaient une progression de 10,5% pour la production et de 1% pour le nombre de prêts.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Toutefois, si les conditions de crédit restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, leur permettant de supporter des coûts d'opérations plus élevés, la longue période de hausse des prix a entraîné un recul de l'indicateur de solvabilité des ménages tout au long de l'année 2018. Le recul du pouvoir d'achat immobilier s'est traduit par la réduction de la surface moyenne achetée. En deux ans, elle est en moyenne de 2 mètres carrés, mais est bien supérieure dans les grandes métropoles, à l'instar de Bordeaux (14 m² soit une pièce en moins).

*QE : quantitative Easing – Assouplissement quantitatif.

Après la forte croissance en 2017, le marché s'est maintenu à un très haut niveau en 2018 avec 970 000 ventes dans l'ancien en France. Dans le neuf, les volumes restent importants avec 128 000 ventes, mais sont en retrait de 2,3% sur un an. La baisse des ventes trouve moins son origine dans la diminution de la demande que dans la raréfaction de l'offre. Moins alimenté par de nouveaux projets, le stock de logements disponibles à la vente diminue de nouveau et passe sous le seuil des 100 000 logements. L'offre commerciale ne représente toujours qu'un peu plus de 10 mois de commercialisation, quand on estime que 12 traduisent un marché équilibré. La tendance ne devrait pas s'inverser en 2019 comme le laisse présager le recul continu du nombre de permis de construire délivrés et des mises en chantier, de -6% et -18% respectivement sur un an. Aux freins habituels entravant la production de logements neufs, s'ajoutent la perspective des élections municipales qui gèle de nombreux projets et la forte augmentation des coûts de construction.

LOGEMENTS ANCIENS

Au quatrième trimestre 2018, les prix des logements anciens en France ont continué d'augmenter pour le douzième trimestre consécutif. La hausse reste cependant mesurée comparée aux cycles précédents. Cependant, cette relative modération concerne moins les métropoles attractives, et notamment l'Île-de-France, qui creusent l'écart avec les autres territoires. En Île-de-France, le prix au mètre carré est le double de celui en province. Il faut toutefois avoir une lecture fine des évolutions géographiques, comme en atteste, par exemple, le prix des maisons en grande couronne qui reste encore inférieur au pic de prix de 2011.

PERSPECTIVES DE MARCHÉ

En 2019, les facteurs positifs devraient perdurer. Les taux de crédits à l'habitat, toujours historiquement bas devraient le rester. L'amélioration du marché de l'emploi qui semble structurellement installée pour les cadres, ainsi que l'amélioration du pouvoir d'achat attendue en 2019 devraient apporter une aide décisive aux ménages. Car, dans le même temps, les hausses successives de prix s'accumulent et pèsent sur la solvabilité des acquéreurs des zones tendues. L'augmentation des prix devrait se poursuivre à un rythme moins soutenu avec des différences marquées entre la région du Grand Paris, les principales métropoles régionales et les villes moyennes.

MARCHÉ INSTITUTIONNEL

Toujours en progression, le volume d'investissement sur le marché institutionnel résidentiel témoigne d'une classe d'actifs de plus en plus recherchée. En effet, le resserrement des taux de rendement avec ceux observés pour le tertiaire place le logement en très bonne position dans les stratégies d'allocation d'actifs des investisseurs en quête de diversification de leur portefeuille. Les investisseurs ayant une logique long terme et cherchant des rendements moins corrélés avec les cycles économiques se tournent vers le résidentiel locatif et le résidentiel géré. Ce mouvement devrait se poursuivre en France en 2019, grâce notamment aux opportunités d'investissement créées par la progression des travaux du Grand Paris Express et le développement des grandes métropoles régionales.



CRÉDITS IMMOBILIERS

	Décembre 2017	Décembre 2018	2019
Taux moyens	1,50%	1,43%	↗
Durée des prêts	216 mois	226 mois	=

VOLUMES DE VENTES

	4T 2017	4T 2018	2018
Logements anciens	968 000	970 000	=
Logements neufs	131 000	128 000	↘

CROISSANCE DES PRIX

	4T 2017	4T 2018	2019
Logements anciens	+3,2%	+ 3,3%	↘
Logements neufs	+3,2%	+2,2%	=

TAUX DE RENDEMENT

	4T 2017	4T 2018	2018
Logements Île-de-France	2,50% - 3,70%	2,50% - 3,50%	=
Logements Régions	3,90% - 4,50%	3,50% - 4,50%	=

Source : INSEE, FPI, CBRE, La Francaise REIM.

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
30 702 100 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
Éric ALLARD, Directeur Général
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
Franck MEYER
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance

Xavier LEPINE, Président
Pascale AUCLAIR
Pierre LASSERRE
Patrick RIVIERE
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

Mazars
Tour Exaltis - 61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex



CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance :

Christian BOUTHIE, Président
Georges PUPIER, 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 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 générale de 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

TITULAIRE :
Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris La Défense Cedex

SUPPLÉANT :
B.E.A.S
6, place de la Pyramide
92908 Paris La Défense Cedex

Fin des mandats :
à l'issue de l'assemblée générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de 2022.

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1-3, place Valhubert
75013 Paris

Fin de mandat :
durée illimitée.

3

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018



La collecte s'est arrêtée au 16 novembre 2018, Multihabitation 10 a collecté 35 425 500 euros.

Au cours de l'exercice 2018, la SCPI a réalisé trois investissements pour un montant total de 12 635 401 euros TTC et pour un rendement brut de 3,81 %.

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.

Sauf amélioration des taux de placement, sous réserve des dates de livraison des immeubles acquis, le versement des premières distributions de revenus devrait intervenir à compter du premier semestre 2021 (au titre du second semestre 2020).

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2018

Capital effectif	30 702 100,00 €	Valeur de réalisation	1 348,46 €
Nombre de parts	23 617	Prix de souscription	1 500,00 €
Capitalisation	35 425 500 €	Prix net vendeur (Prix d'exécution)	N.D.
Nombre d'associés	856	Distribution de l'exercice 2018 *	Néant

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

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2018	2016 / 2017
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	954 402,69	3 134 501,18
dont loyers		
Total des charges	990 559,52	3 177 508,55
Résultat	(36 156,83)	(43 007,37)
Distribution	Néant	Néant
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	30 702 100,00	24 640 200,00
Total des capitaux propres	31 258 982,31	25 255 041,83
Immobilisations locatives	8 926 427,39	7 150 907,00

	Global 2018	Par part 2018
Autres informations		
Bénéfice	(36 156,83)	(1,77)*
Distribution	Néant	Néant
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	9 513 959,50	402,84
Valeur comptable	31 258 982,31	1 323,58
Valeur de réalisation	31 846 514,42	1 348,46
Valeur de reconstitution	36 182 813,79	1 532,07

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

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2018

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	8 926 427,39
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	22 332 554,92
Valeur comptable	31 258 982,31
Valeur comptable ramenée à une part	1 323,58

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	9 513 959,50
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	22 332 554,92
Valeur de réalisation	31 846 514,42
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 348,46

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	31 846 514,42
Frais d'acquisition des immeubles	589 865,49
Commission de souscription	3 746 433,88
Valeur de reconstitution *	36 182 813,79
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 532,07

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2018 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	4 663	19,70 %
Parts cédées sur le marché par confrontation	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	-	-

En 2018 la SCPI a collecté près de 7 millions d'euros supplémentaires. Ces nouvelles souscriptions ont permis l'émission de 4 663 parts portant ainsi la capitalisation de la SCPI à 35,4 millions d'euros à la clôture de son augmentation de capital.



PATRIMOINE IMMOBILIER



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours de l'exercice, la SCPI a acquis 39 logements dans 3 communes de la région parisienne :

FONTENAY-AUX-ROSES (92)
118, rue Boucicaut
6 à 10, rue Blanchard

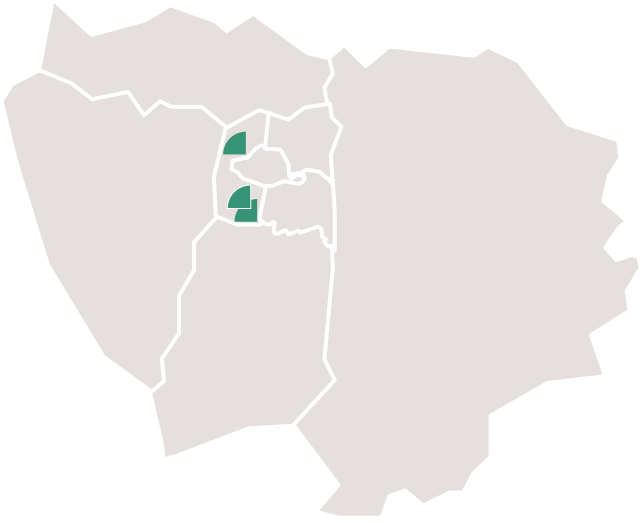
La commune se situe à moins de 30 minutes de Paris (10 km) et à proximité d'axes routiers importants (A6B et A86).

Ville des Hauts-de-Seine, elle est mitoyenne de Châtillon, Sceaux, Clamart et Cachan.

Desserte :
- Gare RER B de Fontenay-aux-Roses à 1,1 km à pied de la résidence qui permet de rejoindre le centre de Paris (Châtelet-Les Halles) en 25 minutes.
- arrêt Division Leclerc du tramway T6 à 1 km qui relie la ligne 13 du métro à Châtillon Montrouge (15 min à pied).
- Gare de Massy TGV (à 10 min en RER) qui permet de prendre le TGV en direction de la Province.

Nombre de lots : 8
Surface : 550 m²
Prix d'acquisition TTC (hors droits) : 3 014 000 €
Rendement brut : 3,85 %
Signature :17/10/2018
Livraison Prévisionnelle : 1T 2020





RUEIL-MALMAISON (92)
294/296, avenue Bonaparte
et 13, rue Édouard Manet

Ville très convoitée des Hauts-de-Seine, cette ville dynamique est idéalement située à 15 min de Paris et à 10 min de la Défense en transports.

L'opération se situe en face du Parc de la Malmaison.

Desserte : bus 258 et 27 et 244 desservant le RER A et le centre-ville.

Nombre de lots : 14
Surface : 759,04 m²
Prix d'acquisition TTC (hors droits) : 4 537 751 €
Rendement brut : 3,71 %
Signature : 08/06/2018
Livraison Prévisionnelle : 4T 2019



CLAMART (92)
Avenue Newton

De grands projets devraient sortir de terre dans les cinq années à venir dans cette commune réputée des Hauts-de-Seine : logements, équipements publics, transports, activité économique. La ville va se doter de nouveaux atouts avec le Grand Paris Express.

Bonne desserte : La ligne de Tramway T6 arrêt « Pavé Blanc » permettant de rejoindre la ligne 13 du métro (Châtillon Montrouge) devant la Résidence.

Nombre de lots : 17
Surface : 924,30 m²
Prix d'acquisition TTC (hors droits) : 5 083 650 €
Rendement brut : 3,84 %
Signature : 27/12/2018
Livraison Prévisionnelle : 3T 2020



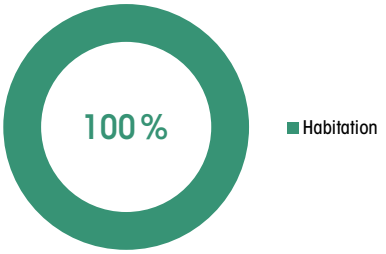
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2018, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, ressort à 9 513 959,50 euros ou à 20 310 000 euros hors droits à méthode constante.

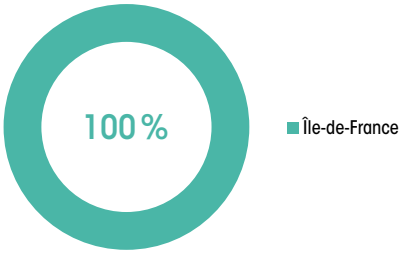
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2018

(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 2018



Répartition géographique du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2018



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2018

	Habitation	Total en €	Total en %
Île-de-France	9 513 959,50	9 513 959,50	**100,00 %**
TOTAL €	**9 513 959,50**	**9 513 959,50**	
TOTAL 2017	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 qu'est intervenu au cours de l'exercice le changement substantiel suivant :

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Clôture de la seconde augmentation de capital le 16 novembre 2018, ayant porté le capital social de la SCPI Multihabitation 10 de 19 968 000 euros à 30 702 100 euros, divisé en 23 617 parts sociales d'une valeur nominale de 1 300 euros, réparties entre 856 associés.



4

GOUVERNANCE 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.

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.

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 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 en se trouvant restreintes. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondant, ou à défaut à la dotation du fonds de remboursement. Le porteur percevra alors un prix décoté par rapport au prix de souscription appelé valeur de retrait.

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.

Contrôle
Procédure
Information
Prévention
Gestion
Rémunération
Suivi

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.

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.

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.

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 160 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 8 513 957,52 euros.

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 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.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites_reglementaires/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf***

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

En cas de modification de vos coordonnées personnelles(changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB - justificatif de domicile) ;
- vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet :

https://www.lfgrou.pe/clients (Rubrique MES INFORMATIONS - MODIFIER MES COORDONNÉES).

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié, compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien ***http://lfgrou.pe/digital*** et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES : les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement LF REM pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale.

Veuillez noter que vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès.

Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française - Délégué à la Protection des données - 128, boulevard Raspail - 75006 Paris, ou par mail à : ***dpo@la-francaise.com***.

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.

5

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
2018	30 702 100,00	6 994 500,00	23 617	856	736 940,52	1 500,00

[1] Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2016/2017	2018
Prix d'entrée au 1er janvier (euros) [1]	1 500,00	1 500,00
Dividende versé au titre de l'année (euros) [2]	Néant	Néant
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) [3]	Néant	Néant
Report à nouveau cumulé par part (euros) [4]	(2,27)	(3,35)

[1] Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.
[2] Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
[3] Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :
[i] 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).
[ii] par le prix acquéreur moyen de l'année n.
[4] Report à nouveau après affectation du résultat et affectation du stock de provision pour grosses réparations au 01/01/2017.

ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 2 DERNIERS EXERCICES (EUROS TTC ET % DES REVENUS)

	2016/2017		2018	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
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	1,52	
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice				
Charges immobilières non récupérées	0,01	11,72	0,01	
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	**2,35**	**2 873,99**	**1,53**	
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**	**1,53**	
RÉSULTAT	**(2,27)**	**(2 773,99)**	**(1,53)**	
Variation du report à nouveau	(2,27)		(3,35)	
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 31/12/2017 *	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
Fonds collectés	28 431 000,00	6 994 500,00	35 425 500,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins values sur cessions			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(2 995 490,16)	(736 940,52)	(3 869 891,32)
Achats d'immeubles	(7 150 907,00)	(1 775 520,39)	(8 926 427,39)
Frais d'acquisition des immobilisations	(137 460,64)	(217 462,17)	(217 462,17)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	**18 147 142,20**	**4 264 576,92**	**22 411 719,12**

* 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.

Depuis le 1er 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'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 % soit, une taxation globale à 30 %, sauf option contraire du contribuable sous conditions.

Il est rappelé, qu'au titre de vos revenus fonciers, l'administration fiscale prélève directement sur votre compte bancaire des acomptes de l'impôt dû.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2018 et vous ont été adressés par courrier en avril :

	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 *	(36 156,83)
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 *	(36 156,83)
Réintégration	Néant
Déduction	Néant
Résultat fiscal	Néant

* Plus ou moins values comptables comprises.

Depuis le 1er 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, 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 au 1er janvier 2019 (euros)	
Pour les résidents français	**Pour les non-résidents français (ou assimilés)**
402,47	402,47

Le cœfficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2019.

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 31/12/2018, 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 31/12/2018								
Fournisseurs		29 993,59						29 993,59*
Fournisseurs d'immobilisations								
TOTAL À PAYER		**29 993,59**						**29 993,59**
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**						**5 764 832,31**

* 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 2018, second exercice social de la SCPI.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos deux réunions des 6 mars et 9 octobre 2018, 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 s'est clôturée le 16 novembre 2018 portant la capitalisation à 35 425 500,00 euros. Le capital social s'élève, en conséquence, à 30 702 100,00 euros divisé en 23 617 parts sociales réparties entre 856 associés.

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 cours de l'exercice 2018, la SCPI Multihabitation 10 a procédé à l'acquisition de 3 nouveaux actifs situés à Rueil-Malmaison (92), Fontenay-aux-Roses (92) et Clamart (92), portant sur un total de 39 lots et une surface totale de 2 233,34 m², pour un montant global de 12 635 401 euros TTC. La livraison de ces 3 acquisitions devrait s'étaler sur le 4e trimestre 2019 et les 1er et 3e trimestres 2020.

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 informera votre conseil de surveillance 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 20 310 000,00 euros hors droits.

COMPTES DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT

S'agissant du deuxième exercice social, le résultat de la SCPI Multihabitation 10, principalement constitué de produits et de charges d'exploitation, se solde par une perte de 36 156,83 euros ; montant qu'il est proposé d'affecter en totalité au report à nouveau.

Les premières distributions de revenus fonciers devraient intervenir au titre de l'exercice 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.

INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les membres de votre conseil proposent la mise en place à compter du 1er janvier 2019, d'une indemnité fixée de manière progressive telle que suit :

- au titre de l'exercice 2019 : 2 000 euros ;
- au titre de l'exercice 2020 : 4 000 euros ;
- au titre de l'exercice 2021 et jusqu'à nouvelle décision pour les exercices suivants : 6 000 euros.

PROJET DE RÉSOLUTIONS À 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. Nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance afin d'éviter des frais inutiles à notre SCPI.

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 2018 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir une perte de 36 156,83 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 36 156,83 euros qu'elle décide d'affecter au report à nouveau.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2018

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 2018, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :
  31 258 982,31 euros, soit 1 323,58 euros par part ;
- valeur de réalisation :
  31 846 514,42 euros, soit 1 348,46 euros par part ;
- valeur de reconstitution :
  36 182 813,79 euros, soit 1 532,07 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 2019.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

L'assemblée générale fixe, à compter de l'exercice 2019 et jusqu'à nouvelle décision, l'indemnisation annuelle du conseil de surveillance de manière progressive telle que suit :

- au titre de l'exercice 2019 : 2 000,00 euros ;
- au titre de l'exercice 2020 : 4 000,00 euros ;
- au titre de l'exercice 2021 et jusqu'à nouvelle décision pour les exercices suivants : 6 000,00 euros.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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

COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EUROS)

	31/12/2018		Du 11/07/2016 au 31/12/2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	**8 926 427,39**	**9 513 959,50**	**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	8 926 427,39	9 513 959,50	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)	**8 926 427,39**	**9 513 959,50**	**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	**22 362 057,22**	**22 362 057,22**	**23 868 475,85**	**23 868 475,85**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	22 362 057,22	22 362 057,22	23 868 475,85	23 868 475,85
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**22 362 057,22**	**22 362 057,22**	**23 868 475,85**	**23 868 475,85**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(29 993,59)**	**(29 993,59)**	**(5 764 832,31)**	**(5 764 832,31)**
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	(29 993,59)	(29 993,59)	(401 652,06)	(401 652,06)
Dettes diverses			(5 363 180,25)	(5 363 180,25)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(29 993,59)**	**(29 993,59)**	**(5 764 832,31)**	**(5 764 832,31)**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	491,29	491,29	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**	**491,29**	**491,29**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**31 258 982,31**		**25 255 041,83**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**31 846 514,42**		**25 324 134,83**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2018 (EUROS) [1]

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2017	Autres mouvements	Situation au 31/12/2018
Capital	**24 640 200,00**		**6 061 900,00**	**30 702 100,00**
Capital souscrit	24 640 200,00		6 061 900,00	30 702 100,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**657 849,20**		**(21 802,69)**	**636 046,51**
Prime d'émission	3 790 800,00		932 600,00	4 723 400,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(3 132 950,80)		(954 402,69)	(4 087 353,49)
Écarts 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		**(43 007,37)**		**(43 007,37)**
Résultat de l'exercice	**(43 007,37)**	**43 007,37**	**(36 156,83)**	**(36 156,83)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	(43 007,37)	(43 007,37)	(36 156,83)	(36 156,83)
Acomptes sur distribution				
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	**25 255 041,83**		**6 003 940,48**	**31 258 982,31**

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EUROS)

	31/12/2018	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	276,25	181,63
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**276,25**	**181,63**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**(276,25)**	**(181,63)**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	217 462,17	137 460,64
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	736 940,52	2 995 490,16
Reprises de provisions pour créances douteuses		
TOTAL I : Produits d'exploitation	**954 402,69**	**3 132 950,80**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion		186,09
Charges d'exploitation de la société	15 823,46	20 532,74
Diverses charges d'exploitation	756 997,64	3 013 491,24
Dotations aux amortissements d'exploitation	217 462,17	137 460,64
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
TOTAL II : Charges d'exploitation	**990 283,27**	**3 171 670,71**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(35 880,58)**	**(38 719,91)**
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		1 550,38
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers		**1 550,38**
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		5 655,60
Dépréciations		
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		0,61
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles		**0,61**
Résultat exceptionnel D = (I - II)		**(0,61)**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**(36 156,83)**	**(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 1er 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 MÉTHODE COMPTABLE

La méthode de comptabilisation des ventes en état futur d'achèvement (VEFA) a été modifiée.

Jusqu'à présent les comptes enregistraient pour les actifs acquis en VEFA, à l'actif du bilan la valeur d'acquisition de la VEFA et au passif la somme des engagements de paiement restant à décaisser. Cette dette était progressivement apurée en fonction des paiements d'appels de fonds. Dorénavant, la valeur à l'actif du bilan sera progressivement augmentée à réception des appels de fonds, sans comptabilisation d'engagements au passif.
La dette promoteur sera indiquée en engagement hors bilan.

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 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 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 L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Crédit Foncier Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant renouvelé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2020. La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2018, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, ressort à 9 513 959,50 euros ou à 20 310 000 euros hors droits à méthode constante.

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 2018 des immeubles locatifs : 9 513 959,50 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

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 cession ;
- 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 2018		Exercice 2017	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immobilisations en cours				
Habitations	8 926 427,39	9 513 959,50	7 150 907,00	7 220 000,00
TOTAL	**8 926 427,39**	**9 513 959,50**	**7 150 907,00**	**7 220 000,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2017	**7 150 907,00**
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2017	
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2018	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2017	**7 150 907,00**
Acquisitions de VEFA	**4 993 428,54**
13, rue Édouard Manet - 92500 RUEIL-MALMAISON	2 460 651,04
122, rue Boucicaut - 92260 FONTENAY-AUX-ROSES	753 500,00
1, avenue Newton - 92140 CLAMART	1 779 277,50
Régularisations suite changement méthodologie comptabilisation VEFA à l'avancement	**(3 217 908,15)**
187, rue des Gros Grès - 92700 COLOMBES	(1 998 323,10)
92/94, avenue de la République - 94700 MAISONS-ALFORT	(666 429,30)
8, rue Armand Numès - 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	(553 155,75)
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2018	**8 926 427,39**
Immobilisations locatives au 31/12/2018	**8 926 427,39**

Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2017	
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2017	
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2018	
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2018	

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2017	Augmentation des charges à étaler 2018	Compte à compte 2018	Dotation 2018	Montant net des charges à étaler au 31/12/2018
Frais d'acquisition des immobilisations		217 462,17		(217 462,17)	
TOTAL		**217 462,17**		**(217 462,17)**	

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2017	(43 007,37)
TOTAL DISTRIBUABLE	**(43 007,37)**
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**(43 007,37)**

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	27 209,59
TOTAL	**27 209,59**
Produits à recevoir	
TOTAL	**Néant**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions

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

Dettes promoteurs hors bilan

Adresse	Nature
104-112, boulevard Charles de Gaulle - 92700 COLOMBES	1 998 323,10
75-81, rue Carnot - 94700 MAISONS-ALFORT	666 429,30
8, rue Armand Numès - 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	553 155,75
13, rue Édouard Manet - 92500 RUEIL-MALMAISON	2 013 259,96
122, rue Boucicaut - 92260 FONTENAY-AUX-ROSES	2 260 500,00
1, avenue Newton - 92140 CLAMART	3 304 372,50

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.

Conformément à l'annexe comptable en page 21 du présent rapport, les actifs en cours de construction sont comptabilisés selon la méthode « à l'avancement ».

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
HABITATIONS							
1, avenue Newton 92140 CLAMART	27/12/2018	100,00 %	924,30	1 779 277,50		1 779 277,50	
122, rue Boucicaut 92260 FONTENAY-AUX-ROSES	17/10/2018	100,00 %	548,78	753 500,00		753 500,00	
13, rue Édouard Manet 92500 RUEIL-MALMAISON	08/06/2018	100,00 %	759,04	2 460 651,04		2 460 651,04	
8, rue Armand Numès 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	21/11/2017	100,00 %	234,14	676 079,25		676 079,25	1 229 235,00
104-112, boulevard Charles de Gaulle 92700 COLOMBES	09/11/2017	100,00 %	814,27	2 442 394,90		2 442 394,90	4 440 718,00
75-81, rue Carnot 94700 MAISONS-ALFORT	19/06/2017	100,00 %	277,42	814 524,70		814 524,70	1 480 954,00
TOTAL GÉNÉRAL			**3 557,95**	**8 926 427,39**		**8 926 427,39**	**7 150 907,00**

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2018

À l'assemblée générale de la société civile de Placement Immobilier Multihabitation 10,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Multihabitation 10 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 civile de placement immobilier 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 1er janvier 2018 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 la note « Changement de méthode comptable » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la comptabilisation des ventes en état futur d'achèvement (VEFA).

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.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et règlementaires.
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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.
En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du code de commerce, pris en application de l'article L. 441-6-1 dudit code, n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. Par ailleurs, les informations relatives aux délais de paiement clients ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction 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 direction 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 civile de placement immobilier 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 civile de placement immobilier 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.

Paris - La Défense, le 15 mai 2019

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie Gaitte



RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

À l'assemblée générale de la société civile de Placement Immobilier Multihabitation 10,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

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

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 ;

   Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2018.

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 2018 s'élève à 736 940,52 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 2018.

Paris - La Défense, le 15 mai 2019

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie Gaitte

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

Mai 2019 - R20056