SCPI

MULTIHABITATION 10

RAPPORT ANNUEL 2019



LA FRANÇAISE



MULTIHABITATION 10

SCPI « Duflot » à capital fixe

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 17 juin 2020

1 Conjoncture 4

2 Fiche d'identité 7

3 Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2019 8

4 Gouvernance et contrôle interne 14

5 Tableaux complétant le rapport de la société de gestion 16

6 Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire 19

7 Rapport du conseil de surveillance 20

8 Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire 22

9 Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire 23

10 Comptes annuels 24

11 Annexe 27

12 Tableau de composition du patrimoine 31

13 Rapports du commissaire aux comptes 32

CONJONCTURE
FRANCE

PRÉAMBULE

Cette note de conjoncture a été rédigée avant la crise sanitaire liée au Covid-19. Elle ne concerne donc que l'année 2019. Nous avons réalisé et publié un document annexé à ce rapport annuel qui met en avant notre analyse des différents marchés et les actions menées par La Française Real Estate Managers pour faire face à cette situation inédite.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL DE L'ANNÉE 2019

La robustesse de la demande intérieure soutient la croissance française, malgré un contexte mondial marqué par les incertitudes

L'économie française s'est montrée relativement résiliente en 2019 avec une croissance révisée à 1,3% après 1,7% en 2018. La consommation des ménages a accéléré en 2019, malgré un ralentissement en fin d'année dû aux mouvements sociaux de décembre. Soutenue par les baisses d'impôts et la hausse de l'emploi, la consommation des ménages a progressé de 1,2% en 2019 après 0,9% en 2018. L'investissement des entreprises a ralenti au 4e trimestre mais a été très dynamique en 2019. Il profite des conditions de financement favorables et des réformes récentes qui ont entraîné une baisse structurelle des coûts du travail et une amélioration des profits. En 2019, l'emploi salarié aura enregistré une assez forte progression avec plus de 260 000 créations de poste, non loin du point haut de 330 000 atteint en 2017.

En 2019, l'inflation a ralenti à 1,1% en moyenne en France, sous l'effet du recul des prix de l'énergie et des services.

L'année 2019 aura été marquée par l'entrée du rendement d'obligations à 10 ans de certains Etats phares en territoire négatif : l'Allemagne et la France, mais aussi les Pays-Bas. Ces niveaux de taux s'expliquent par une orientation plus accommodante de la BCE qui a repris son Quantitative Easing (QE)[1] en novembre 2019 après l'avoir interrompu fin 2018. Les facteurs impactant à la baisse les taux financiers sont davantage présents aujourd'hui qu'il y a un an, à savoir une croissance et une inflation plus basse, des risques plus nombreux sur l'économie et aussi des liquidités plus abondantes.

RÉSIDENTIEL

Avec plus d'un million de transactions dans l'ancien, l'année 2019 a enregistré un niveau record de ventes, grâce à des taux d'intérêts des crédits immobiliers, qui ont eux aussi battu tous les records à la baisse.

CONDITIONS DE FINANCEMENT

Le nombre de transactions dans l'ancien poursuit sa progression. Il dépasse, depuis juin 2019, le million de transactions et a atteint 1 068 000 ventes au 4e trimestre. Cette activité soutenue s'explique par un contexte financier favorable à l'acquisition au regard du niveau actuel des taux d'intérêt. En baisse de 30 points de base depuis le début de l'année, les taux des crédits immobiliers se sont stabilisés à très bas niveau. Ils s'établissaient, fin décembre à 1,12% en moyenne. Pour le 19e mois consécutif, les taux de crédits sont inférieurs au rythme annuel de l'inflation. La baisse des taux d'intérêt a eu pour corollaire l'augmentation de la durée des prêts bancaires qui se stabilisent à un niveau jamais observé par le passé. Fin décembre, la durée des prêts s'élevait à 232 mois en moyenne.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Le seuil du million de transactions est à rapporter au nombre de logements produits et au taux de rotation actuel du parc immobilier (division du nombre annuel de transactions par le nombre de logements détenus par les personnes physiques). Ce ratio ressort à 3,3% en 2019, un résultat légèrement supérieur à celui constaté lors de la période 1999-2009. La stabilité relative de ce taux de rotation, comparée aux volumes de transactions en hausse sur cette même période, s'explique par l'augmentation du parc de logements dans l'intervalle.

LOGEMENTS ANCIENS

La hausse des prix des logements anciens s'est accélérée au 4e trimestre 2019 avec une progression de 3,7% sur un an. Evolution notable cette année, en province la hausse des prix des logements anciens s'accentue. Alors que les prix évoluaient jusqu'alors à un rythme nettement moindre en province qu'en région parisienne, leurs hausses se sont établies à des niveaux proches l'an dernier à 3,6% et 3,9% respectivement.

[1] Quantitative Easing (QE) : désigne un instrument particulier de politique monétaire dont disposent les Banques centrales pour influencer le coût du crédit et agir ainsi sur l'inflation et la croissance et par lequel elles achètent massivement des actifs aux banques. Les banques commerciales sont ainsi incitées à prêter aux entreprises et aux particuliers.



LOGEMENTS NEUFS

A contre-courant de l'ancien, les performances du marché du logement neuf sont affectées par le manque d'offre. La chute de la délivrance des permis de construire en période préélectorale, la hausse des coûts de construction et la saturation des entreprises du bâtiment ont largement contribué à la baisse de la production d'offre neuve. Avec 450 000 logements autorisés et 410 000 logements commencés, l'année 2019 enregistre un nouveau recul du nombre de permis de construire délivrés et des mises en chantier. En termes de répartition géographique, le marché peine toujours à lancer des programmes dans les villes où les besoins de logement sont les plus importants. Il existe une dynamique divergente entre le logement individuel pur dans le diffus, en progression ; et le logement collectif en baisse. Le marché fonctionne à rebours de la volonté du gouvernement de lutter contre l'artificialisation des sols et d'encourager la densification et la reconstruction de la ville sur elle-même.

MARCHÉ INSTITUTIONNEL

L'environnement de taux souverains extrêmement bas et la convergence des taux immobiliers tertiaires et résidentiels, incitent les investisseurs à accroître leur exposition au marché résidentiel. Avec des taux de rendement prime compris entre 2,4% et 3,5% fin 2019, la prime de risque reste attractive et répond aux stratégies de diversification des portefeuilles institutionnels. Parallèlement, les fonds internationaux cherchant une exposition sur le résidentiel français sont en forte croissance et viennent renforcer la concurrence et donc la pression sur les taux. Cependant, le marché résidentiel français reste dominé par les propriétaires occupants, personnes privées, donc largement fragmenté et très peu institutionnalisé. Si la disponibilité de l'offre en bloc est un frein majeur à la liquidité du marché, une comparaison avec nos voisins renforce la conviction que le marché français revêt des opportunités qui s'exprimeront à mesure que le marché se structurera.

CRÉDITS IMMOBILIERS

	Décembre 2018	Décembre 2019
Taux moyens	1,43%	1,12%
Durée des prêts	226 mois	232 mois

VOLUMES DE VENTES CUMULÉS SUR 12 MOIS

	2018	2019
Logements anciens	965 000	1 068 000
Logements neufs*	167 100	161 600

* Réservations totales de logements : logements au détail + logements en bloc + résidences services

CROISSANCE DES PRIX

	2018	2019
Logements anciens	+3,2%	+3,7%
Logements neufs	+3,4%	+5,2%

TAUX DE RENDEMENT

	2018	2019
Logements Île-de-France	2,50 % - 3,50 %	2,40% - 3,50%
Logements Régions	3,50% - 4,50%	3,25% - 4,50%

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
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
Franck MEYER
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance

Xavier LEPINE, Président
Pascale AUCLAIR
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 la présente assemblée générale.

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 2019

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

Au cours de l'exercice 2019, la SCPI a réalisé six investissements pour un montant total de 11 273 532 euros TTC et pour un rendement brut de 3,76%.

Le patrimoine est donc intégralement constitué avec 12 propriétés situées en Ile-de-France.

La première livraison a eu lieu le 16 septembre 2019 à Poissy et la dernière est prévue fin 2020/ début 2021 à Antony. Ainsi, 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 / loyers d'acquisition).

Le taux d'encaissement est de 92,89% en 2019.

Le résultat de l'exercice ressort en perte de 26 740,46 euros puisque les premiers loyers perçus ne permettent pas de couvrir les charges de structure. Le report à nouveau, déficitaire de 3,35 euros par part en début d'exercice, est porté à - 4,48 euros par part.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2019

Capital	30 702 100,00 €	Valeur de réalisation	1 372,72 €
Nombre de parts	23 617	Prix de souscription	1 500,00 €
Capitalisation	35 425 500,00 €	Prix net vendeur (Prix d'exécution)	N.D.
Nombre d'associés	856	Distribution de l'exercice 2019 *	Néant

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

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2019	2018
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	238 001,60	954 402,69
dont loyers	13 885,82	
Total des charges	264 742,06	990 559,52
Résultat	(26 740,46)	(36 156,83)
Distribution	Néant	Néant
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	30 702 100,00	30 702 100,00
Total des capitaux propres	31 036 639,96	31 258 982,31
Immobilisations locatives	25 582 806,97	8 926 427,39

	Global 2019	Par part 2019
Autres informations		
Bénéfice	(26 740,46)	(1,13)
Distribution	Néant	Néant
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	26 965 677,00	1 141,79
Valeur comptable	31 036 639,96	1 314,17
Valeur de réalisation	32 419 509,99	1 372,72
Valeur de reconstitution	38 239 531,88	1 619,15

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

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2019

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	25 582 806,97
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	5 453 832,99
Valeur comptable	31 036 639,96
Valeur comptable ramenée à une part	1 314,17

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	26 965 677,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	5 453 832,99
Valeur de réalisation	32 419 509,99
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 372,72

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	32 419 509,99
Frais d'acquisition des immeubles	1 860 631,71
Commission de souscription	3 959 390,18
Valeur de reconstitution *	38 239 531,88
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 619,15

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2019 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

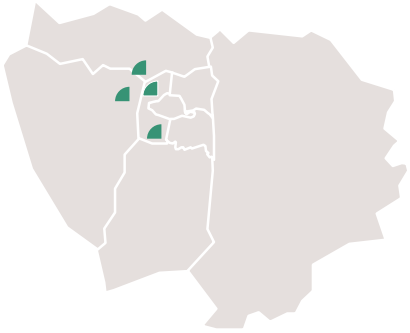
	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts cédées sur le marché par confrontation	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	4	NS
Parts cédées de gré à gré	-	-

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

Aucun prix de confrontation n'a donc été déterminé. Seule la valeur de réalisation 1 372,72 euros publiée par ailleurs peut servir de support à l'estimation du portefeuille détenu par les associés (notamment dans le cadre de déclaration fiscale).



3 PATRIMOINE IMMOBILIER



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

CORMEILLES-EN-PARISIS (95)
13, avenue Louis Hayet

Commune située au sud du Val d'Oise : commune verte, elle bénéficie d'une desserte privilégiée en transports en commun (18 minutes de Paris Saint-Lazare).

Nombre de lots : 8
Surface : 451,89 m²
Prix d'acquisition TTC (hors droits) : 1 807 560 €
Rendement brut : 4,05 %
Signature : 28/02/2019
Livraison : 10/12/2019



ASNIERES-SUR-SEINE (92)
4 et 20, rue Armand Nunes

Commune aux nombreux atouts : variété de l'offre immobilière, diversité et qualité du tissu urbain, facilités de transports et nombreuses dessertes.

Desserte : à 900 m du métro ligne 13 « Gabriel Péri » et du RER C « Les Grésillons ».

Nombre de lots : 7
Surface : 527,41 m²
Prix d'acquisition TTC (hors droits) : 2 741 752 €
Rendement brut : 3,71 %
Signature : 25/03/2019
Livraison : 03/12/2019 (2ème tranche)



POISSY (78)
1, rue de la Faisanderie
3, rue des Prés

Commune des Yvelines à vocation résidentielle affirmée. Le pôle de PSA regroupe actuellement 3 000 collaborateurs à proximité immédiate de l'opération.

Desserte : à proximité du RER A (Paris Chatelet-les-Halles en 20 mn), de la ligne J (Paris Saint-Lazare) et de la future Ligne RER E.

Nombre de lots : 10
Surface : 695,15 m²
Prix d'acquisition TTC (hors droits) : 2 780 600 €
Rendement brut : 3,90 %
Signature : 24/06/2019
Livraison : 19/09/2019 et 14/01/2020



ANTONY (92)
29 et 31, avenue Gallieni

Commune des Hauts-de-Seine à la jonction de trois départements, renforcée par la proximité de Paris, avec notamment la Porte d'Orléans (principale porte de la capitale au sud du 14e arrondissement) à 8 kilomètres au Nord. Cette ville intégrée à la Métropole du Grand Paris bénéficie également de la proximité des pôles de Rungis et d'Orly.

Desserte : les gares Croix-de-Berny (RER, bus, Trans-Val-de-Marne) et Antony se situent quant à elle à 650 mètres du Parc Renaissance et sont donc accessibles à pied.

Nombre de lots : 9
Surface : 691,61 m²
Prix d'acquisition TTC (hors droits) : 3 880 000 €
Rendement brut : 3,51 %
Signature : 31/12/2019
Livraison prévisionnelle : 4T 2020 (2 lots déjà livrés)



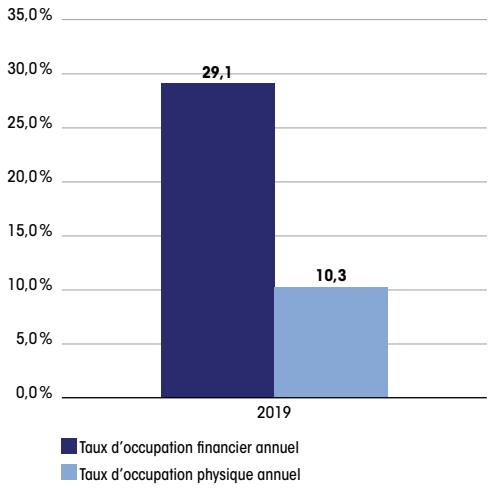
En parallèle, au cours de l'exercice, la SCPI a pris livraison des propriétés situées à Asnières-sur-Seine (le 19 novembre 2019), Maisons-Alfort (le 27 novembre 2019), et Colombes (le 18 décembre 2019).

Au 31 décembre 2019, sur les 98 lots détenus par la SCPI, 47 lots sont livrés. Il reste 38 lots à louer avec 5 lots réservés.

GESTION DU PATRIMOINE

TAUX D'OCCUPATION ET MOUVEMENTS LOCATIFS

Les taux d'occupation moyens calculés, soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :



Rappel :

Sont exclus du calcul des taux les immeubles acquis mais non livrés.

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant des loyers appelés sur l'année par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période. Pour les immeubles acquis en cours d'année, la période qui précède la date de livraison n'est pas prise en compte dans le calcul du taux d'occupation.
- Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriel. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS

Au titre de l'exercice 2019, 13 885,82 euros de loyers ont été quittancés.

A ceux-ci s'ajoute une indemnité de 20 400 euros, pour retard de livraison à Asnières-sur-Seine.

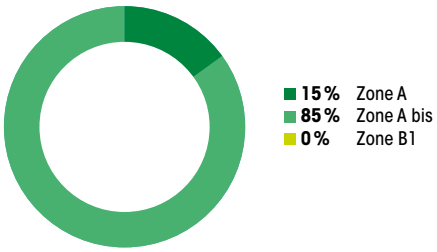
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2019, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, ressort à 26 965 677 euros hors droits ou à 32 030 000 euros hors droits à méthode constante.

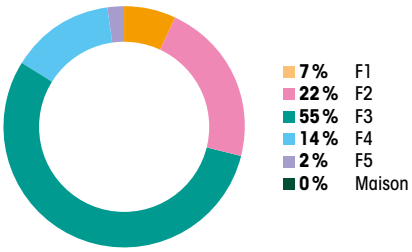
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2019 :

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

Répartition du patrimoine en prix d'acquisition



Répartition du patrimoine selon la nature des lots



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2019

	Habitations	Total en €	Total en %
Île-de-France	26 965 677,00	26 965 677,00	**100,00 %**
TOTAL €	**26 965 677,00**	**26 965 677,00**	
TOTAL 2018	9 513 959,50	9 513 959,50	
TOTAL %	**100,00 %**		**100,00 %**

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Au moment où le rapport annuel de votre SCPI est rédigé, il est difficile de mesurer précisément les impacts financiers de cette crise.
Même si ces évènements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, à ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.



MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2020.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de 7 candidats au moins et 9 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

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

Jean-Pierre BARBELIN – 64 ans
Détenant : 10 parts
Demeurant à : Chaumont (52)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur, ancien dirigeant d'un bailleur social

Patrick BETTIN – 70 ans
Détenant : 1 part
Demeurant à : Audun-le-Roman (54)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité et investisseur privé

Christian BOUTHIE – 72 ans
Détenant : 4 parts
Demeurant à : Gourdon (46)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : vétérinaire à la retraite
Président du conseil de surveillance sortant

Michel CATTIN – 71 ans
Détenant : 21 parts
Demeurant à : Levier (25)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseil en stratégie entreprises agricoles
Membre sortant

Marie-José DUTEURTRE – 67 ans
Détenant : 1 part
Demeurant à : Le Havre (76)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien professeur de mathématiques

Bertrand de GELOES – 72 ans
Détenant : 6 parts
Demeurant à : Vannes (56)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : chef d'entreprise de transport
Membre sortant

Patrick KONTZ – 65 ans
Détenant : 1 part
Demeurant à : Biscarrosse (40)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : gendarme à la retraite
Membre sortant

Guy LACAZE – 69 ans
Détenant : 58 parts
Demeurant à : Paris (75)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien directeur grands comptes au sein d'un groupe immobilier
Membre sortant

Yves PERNOT – 74 ans
Détenant : 1 part
Demeurant à : Etoile (26)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseiller financier
Membre sortant

Georges PUPIER – 74 ans
Détenant : 5 parts
Demeurant à : Saint-Etienne (42)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien cadre dirigeant d'une société de services
Secrétaire du conseil de surveillance sortant

Aurélien ROL – 40 ans
Détenant : 1 part
Demeurant à : Levallois-Perret (92)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseiller patrimonial

Danielle SCHEIER – 68 ans
Détenant : 2 parts
Demeurant à : Paris (75)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : universitaire agrégée de mathématiques
Membre sortant

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 dudit 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 bonne 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

La Politique de rémunération des sociétés de gestion du Groupe La Française vise à encadrer l'application des principes relatifs à la rémunération de l'ensemble des membres du personnel des sociétés de gestion agréées par l'Autorité des Marchés Financiers.

Le Groupe veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité.

La Politique de rémunération est revue et validée par le conseil de surveillance du Groupe assisté par le Comité des rémunérations Groupe et par le Comité des rémunérations des Entités du Groupe.

La Politique est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, le règlement et les documents constitutifs des FIA ou OPCVM gérés par les Sociétés de Gestion ou incompatibles avec l'intérêt des clients des Sociétés de Gestion.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 170 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 9 029 225,19 euros (dont 8 205 001,98 euros de part fixe et 824 223,21 euros de part variable).

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de La Francaise*.

****https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/corporate/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. Vos données sont partagées avec La Française AM Finance service qui intervient en tant que sous-traitant pour la prestation de tenue de registre.

Veuillez noter que vous disposez dans la limite des obligations légales, 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. Pour prendre connaissance de vos droits : ***https://www.la-francaise.com/fr/politique-de-confidentialite/***

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
2019	30 702 100,00	-	23 617	856	-	1 500,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2016/2017	2018	2019
Prix d'entrée au 1er janvier (euros) [1]	1 500,00	1 500,00	1 500,00
Dividende versé au titre de l'année (euros) [2]	Néant	Néant	Néant
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) [3]	Néant	Néant	Néant
Report à nouveau cumulé par part (euros) [4]	(2,27)	(3,35)	(4,48)

[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..

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions de parts (euros HT)
2018	-	-	-	-	-
2019	4	0,02 %	-	-	50,00

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

	2016/2017		2018		2019	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS						
Recettes locatives brutes					0,59	34,44
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,08	100,00				
Produits divers					1,12	65,56
TOTAL DES REVENUS	**0,08**	**100,00**			**1,71**	**100,00**
CHARGES						
Commission de gestion	0,01	12,00			0,17	10,20
Autres frais de gestion *	2,33	2 850,27	1,52		2,30	134,65
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice						
Charges immobilières non récupérées	0,01	11,72	0,01		0,37	21,47
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	**2,35**	**2 873,99**	**1,53**		**2,84**	**166,32**
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**		**2,84**	**166,32**
RÉSULTAT	**(2,27)**	**(2 773,99)**	**(1,53)**		**(1,13)**	**(66,32)**
Variation du report à nouveau	(2,27)		(3,35)		(4,48)	(262,40)
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 31/12/2018 *	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
Fonds collectés	35 425 500,00		35 425 500,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins values sur cessions			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(3 869 891,32)		(3 869 891,32)
Achats d'immeubles	(8 926 427,39)	(16 656 379,58)	(25 582 806,97)
Frais d'acquisition des immobilisations	(217 462,17)	(195 601,89)	(413 064,06)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	**22 411 719,12**	**(16 851 981,47)**	**5 559 737,65**

* 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 les acomptes de l'impôt dû.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2019 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

	En euros
Revenu foncier	
Revenu brut	11 035
Autres charges déductibles	12 695
Revenu net	(1 660)
Soit par part pleine jouissance	(0,07)

	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 *	(26 740,46)
Réintégration	
Déduction (Plus values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	(26 740,46)

* Plus ou moins values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	(26 740,46)
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	(26 740,46)

* 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 par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1er janvier 2020 (euros)	
Pour les résidents français	**Pour les non-résidents français (ou assimilés)**
1126,78	1126,78

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2020.

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 31/12/2019, 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 31/12/2019								
Fournisseurs		42 201,32						42 201,32*
Fournisseurs d'immobilisations							381 200,85	381 200,85**
TOTAL À PAYER		**42 201,32**					**381 200,85**	**423 402,17**
Échéances au 31/12/2018								
Fournisseurs		29 993,59						29 993,59*
Fournisseurs d'immobilisations								
TOTAL À PAYER		**29 993,59**						**29 993,59**

* 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 réglements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.

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

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes une modification du montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et son extension au cas des parts en déshérence.

En effet, des sommes pourraient être bloquées dans les années à venir sur les comptes de votre SCPI, pour différentes raisons : changement des coordonnées bancaires et/ou postales des associés et dividendes non réclamés - successions non réglées faute d'héritiers qui se sont manifestés.

La société de gestion s'appliquerait alors à rechercher ces personnes, afin d'apurer les comptes de la SCPI. Ces recherches présentant un coût financier et humain pour la société de gestion, il vous est proposé d'étendre le forfait administratif appliqué par la société de gestion, lors des cessions de gré à gré au cas de la recherche des personnes destinataires des parts en déshérence.

Il est précisé, à toutes fins utiles, que ce forfait devra être supporté par les associés/héritiers concernés et retrouvés par la société de gestion, après accomplissement de ses diligences, et non par la SCPI elle-même et donc la communauté des associés.

Dans ce cadre, il vous est également proposé d'ajuster le prix de ce forfait administratif, qui ne correspond pas à la réalité des coûts générés par les diligences qui seront réalisées par la société de gestion. Par conséquent, le montant de ce forfait sera désormais de 150 euros HT, ce qui correspond au forfait moyen appliqué sur la place en matière de SCPI.

En conséquence, le premier paragraphe de l'article XVII-5 des statuts serait rédigé comme suit :

[…] »

« 5. Frais administratifs

« Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- toute mutation de parts à titre gratuit,

- toute cession directe et

- toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI,

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

[…] »

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

La Société de gestion



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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

Votre Conseil s'est réuni les 18 mars et 9 octobre 2019 afin d'examiner les comptes de la période écoulée, les investissements effectués, le marché des parts ainsi que la situation du patrimoine et a reçu sur ces points toutes les explications permettant d'analyser et de comprendre leur évolution.

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

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Pour mémoire, nous vous rappelons que la collecte de la SCPI MULTIHABITATION 10 s'est clôturée en novembre 2018. Le capital social s'élève, en conséquence, à 30 702 100,00 euros divisé en 23 617 parts sociales réparties entre 856 associés. Le montant de la capitalisation s'élève à 35 425 500,00 euros.

Au cours de l'exercice 2019, aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente. Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire sera toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE ET GESTION LOCATIVE

Entièrement constitué, le patrimoine de la SCPI Multihabitation 10 comprend un total de 98 lots.

Au 31 décembre 2019, sur les 98 lots détenus par la SCPI, 47 lots étaient livrés, 38 lots restaient à louer dont 5 lots déjà réservés.

Ainsi au cours de l'exercice 2019, la SCPI Multihabitation 10 a procédé à l'acquisition de 6 nouveaux actifs situés à Cormeilles-en-Parisis (95) - Immeuble Grand Parc, Asnières-sur-Seine (92) - Immeuble Panorama - Bâtiment D, Poissy (78) – Immeuble Signature - bâtiments C et E et Antony (92) - Immeuble Parc Renaissance - tranches 1 et 2, portant sur un total de 34 lots et une surface totale de 2 365,91 m², pour un montant global de 11 209 912,00 euros TTC hors frais.

Au cours de l'année, la SCPI a pris livraison des propriétés situées à Poissy (bâtiment C), Asnières-sur-Seine (bâtiments C, E et D), Cormeilles-en-Parisis, Antony (tranche 1), Maisons-Alfort et Colombes. Le reste des livraisons devrait s'étaler sur l'année 2020.

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

La vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées dont nous avons pris connaissance s'établit à 32 030 000,00 euros hors droits, à méthode constante, soit une augmentation de 1,77% par rapport à 2018 et de 3,12% depuis son acquisition.



COMPTES DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT

Notre réunion du 2 mars 2020, à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2019.

S'agissant du troisième exercice social, le résultat de la SCPI MULTIHABITATION 10, principalement constitué de produits et de charges d'exploitation, se solde par une perte de 26 740,46 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 VISÉES PAR L'ARTICLE L. 214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La société de gestion vous propose de modifier dans les statuts le montant du forfait administratif applicable sur la réalisation de parts sociales de gré à gré qui n'a pas évolué depuis l'origine et de l'étendre au cas de la recherche des personnes destinataires des parts en déshérence.

Le montant de ce forfait sera désormais de 150 euros HT, ce qui correspond au forfait moyen appliqué sur la place en matière de SCPI.

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.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Arrivant au terme de nos mandats, nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous avez témoignée au cours de ces années.

Les membres suivants :

- Monsieur Christian BOUTHIE
- Monsieur Michel CATTIN
- Monsieur Bertrand de GELOES
- Monsieur Patrick KONTZ
- Monsieur Guy LACAZE
- Monsieur Yves PERNOT
- Monsieur Georges PUPIER
- Madame Danielle SCHEIER

sollicitent le renouvellement de leur mandat afin de continuer à défendre vos intérêts et de maintenir avec la Société de gestion le dialogue indispensable à des échanges critiques et constructifs. Au regard de leur engagement et de leur assiduité, nous vous remercions de bien vouloir leur renouveler votre confiance.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2019 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission. Nous invitons les associés à voter par correspondance afin d'éviter les 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 2019 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir une perte de 26 740,46 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 26 740,46 euros qu'elle décide d'affecter au report à nouveau.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2019

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 2019, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 31 036 639,96 euros, soit 1 314,17 euros par part,
- valeur de réalisation : 32 419 509,99 euros, soit 1 372,72 euros par part,
- valeur de reconstitution : 38 239 531,88 euros, soit 1 619,15 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

Nomination de sept associés candidats au moins ou de neuf associés candidats au plus en qualité de membre du conseil de surveillance

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

- Monsieur Christian BOUTHIE
- Monsieur Jean-Luc BRONSART
- Monsieur Michel CATTIN
- Monsieur Bertrand de GELOES
- Monsieur Patrick KONTZ
- Monsieur Guy LACAZE
- Monsieur Yves PERNOT
- Monsieur Georges PUPIER
- Madame Danielle SCHEIER

nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de 2022 : (Seront nommés les sept associés candidats au moins ou les neuf au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix) :

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Jean-Pierre BARBELIN		
Patrick BETTIN		
Christian BOUTHIE		
Michel CATTIN		
Marie-José DUTEURTRE		
Bertrand de GELOES		
Patrick KONTZ		
Guy LACAZE		
Yves PERNOT		
Georges PUPIER		
Aurélien ROL		
Danielle SCHEIER		

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.

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Modification du montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et extension au cas des parts en déshérence - Modification corrélative du premier paragraphe de l'article XVII-5 des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de modifier le montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et décide d'en étendre l'application au traitement des parts en déshérence et de modifier par conséquent, le premier paragraphe de l'article XVII-5 des statuts de la société tel que suit :

Ancienne rédaction :

« Article XVII – Rémunération de la Société de Gestion

[…]

5. Commission sur cession de parts sociales

Pour toutes cessions de parts sans son intervention ou pour toutes transmissions de parts à titre gratuit : il est dû à la Société de Gestion un forfait de 50 euros HT, soit 60 euros TTC au taux de la TVA en vigueur au 1er janvier 2016, par cessionnaire ou par bénéficiaire.

[…] »

Nouvelle rédaction :

« Article XVII – Rémunération de la Société de Gestion

[…]

5. Frais administratifs

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- *toute mutation de parts à titre gratuit,*
- *toute cession directe et*
- *toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI,*

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

[…] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

DEUXIÈME 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 2019 (EUROS)

	31/12/2019		31/12/2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	**25 582 806,97**	**26 965 677,00**	**8 926 427,39**	**9 513 959,50**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	14 127 127,13	14 530 000,00		
Immobilisations en cours	11 455 679,84	12 435 677,00	8 926 427,39	9 513 959,50
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)	**25 582 806,97**	**26 965 677,00**	**8 926 427,39**	**9 513 959,50**
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	**784,19**	**784,19**		
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	784,19	784,19		
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**31 894,81**	**31 894,81**		
Locataires et comptes rattachés	0,01	0,01		
Provisions pour dépréciation des créances				
Autres créances	31 894,80	31 894,80		
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**5 853 098,09**	**5 853 098,09**	**22 362 057,22**	**22 362 057,22**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	5 853 098,09	5 853 098,09	22 362 057,22	22 362 057,22
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**5 885 777,09**	**5 885 777,09**	**22 362 057,22**	**22 362 057,22**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(432 436,30)**	**(432 436,30)**	**(29 993,59)**	**(29 993,59)**
Dettes financières	(8 087,00)	(8 087,00)		
Dettes d'exploitation	(42 600,32)	(42 600,32)	(29 993,59)	(29 993,59)
Dettes diverses	(381 748,98)	(381 748,98)		
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(432 436,30)**	**(432 436,30)**	**(29 993,59)**	**(29 993,59)**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	492,20	492,20	491,29	491,29
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)	**492,20**	**492,20**	**491,29**	**491,29**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**31 036 639,96**		**31 258 982,31**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**32 419 509,99**		**31 846 514,42**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2019 (EUROS) [1]

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2018	Autres mouvements	Situation au 31/12/2019
Capital	**30 702 100,00**			**30 702 100,00**
Capital souscrit	30 702 100,00			30 702 100,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**636 046,51**		**(195 601,89)**	**440 444,62**
Prime d'émission	4 723 400,00			4 723 400,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(4 087 353,49)		(195 601,89)	(4 282 955,38)
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)**	**(36 156,83)**		**(79 164,20)**
Résultat de l'exercice	**(36 156,83)**	**36 156,83**	**(26 740,46)**	**(26 740,46)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	(36 156,83)	36 156,83	(26 740,46)	(26 740,46)
Acomptes sur distribution				
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	**31 258 982,31**		**(222 342,35)**	**31 036 639,96**

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



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EUROS)

	31/12/2019	31/12/2018
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	13 885,82	
Charges facturées	2 078,49	
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	20 400,00	
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**36 364,31**	
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 078,49	
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	8 656,69	276,25
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**10 735,18**	**276,25**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**25 629,13**	**(276,25)**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	195 601,89	217 462,17
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		736 940,52
Reprises de provisions pour créances douteuses		
TOTAL I : Produits d'exploitation	**195 601,89**	**954 402,69**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	4 114,30	
Charges d'exploitation de la société	29 941,04	15 823,46
Diverses charges d'exploitation	24 349,65	756 997,64
Dotations aux amortissements d'exploitation	195 601,89	217 462,17
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
TOTAL II : Charges d'exploitation	**254 006,88**	**990 283,27**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(58 404,99)**	**(35 880,58)**
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers		
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières		
Résultat financier C = (I - II)		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	6 035,40	
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**6 035,40**	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles		
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**6 035,40**	
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**(26 740,46)**	**(36 156,83)**

11

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.

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 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 de la « capitalisation des revenus locatifs » qui consiste à appliquer un taux de capitalisation à la valeur locative d'un immeuble après rapprochement de son loyer effectif. Cette méthodologie est complétée de la méthode dite « par comparaison » qui permet d'analyser la valeur métrique en la comparant à des références de marché. La société de gestion utilise la même méthodologie et confronte sa valorisation avec celle de l'expert.

Valeur vénale au 31 décembre 2019 des immeubles locatifs : 26 965 677,00 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.

ANNEXE

11

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

Les loyers et charges échus depuis plus de trois 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 préteur de deniers ;
- cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie ;
- dettes promoteurs.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Au moment où le rapport annuel de votre SCPI est rédigé, il est difficile de mesurer précisément les impacts financiers de cette crise, nous pouvons cependant apporter les commentaires ci-après.

Les transactions locatives vont certainement être ralenties, à la fois dans le rythme des locations mais aussi celui des congés. Les travaux de remise en état vont également être retardés.

Votre SCPI continuera à être protégée par la mutualisation des risques intrinsèque aux SCPI.

Certains locataires pourraient rencontrer des difficultés suite au ralentissement économique observé. Les mesures massives de soutien annoncées par le gouvernement devraient permettre de soutenir l'économie en général.

Les loyers du premier trimestre ont été normalement encaissés. A compter du mois d'avril, certaines échéances pourraient subir des retards de paiements avec un éventuel accroissement de la provision pour créances douteuses.

Même si ces évènements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, à ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2019		Exercice 2018	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	14 127 127,13	14 530 000,00		
TOTAL	**14 127 127,13**	**14 530 000,00**		
Immobilisations en cours				
Habitations	11 455 679,84	12 435 677,00	8 926 427,39	9 513 959,50
TOTAL	**11 455 679,84**	**12 435 677,00**	**8 926 427,39**	**9 513 959,50**
TOTAL GÉNÉRAL	**25 582 806,97**	**26 965 677,00**	**8 926 427,39**	**9 513 959,50**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATIONS LOCATIVES au 31/12/2018		**8 926 427,39**
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2018		
Acquisitions		**14 127 127,13**
75-81 rue Carnot - MAISONS-ALFORT	1 480 954,00	
104-112 Bd Charles de Gaulle - COLOMBES	4 440 718,00	
8 rue Armand Numès - ASNIERES-SUR-SEINE	1 229 235,50	
13 avenue Louis Hayet (bât A1) - CORMEILLES-EN PARISIS	1 852 523,63	
10 rue Armand Numès - ASNIERES-SUR-SEINE	2 741 752,00	
1 rue de la Faisanderie - Bât C - POISSY	1 528 944,00	
5 rue Soeur Emmanuelle (lot A13) - ANTONY	853 000,00	
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2019		**14 127 127,13**
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2018		**8 926 427,39**
VEFA livrées au cours de l'exercice		**(3 932 998,85)**
75-81 rue Carnot - MAISONS-ALFORT	(814 524,70)	
104-112 Bd Charles de Gaulle - COLOMBES	(2 442 394,90)	
8 rue Armand Numès - ASNIERES-SUR-SEINE	(676 079,25)	
Acquisitions de VEFA		**6 462 251,30**
13, rue Edouard Manet - RUEIL-MALMAISON	1 342 173,30	
122, rue Bousicaut - FONTENAY-AUX-ROSES	904 200,00	
1, avenue Newton - CLAMART	1 016 730,00	
3 rue des Prés, Bât E - POISSY	1 080 248,00	
29 avenue Gallieni - ANTONY	2 118 900,00	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2019		**11 455 679,84**
IMMOBILISATIONS LOCATIVES au 31/12/2019		**25 582 806,97**
AUTRES ACTIF ET PASSIF D'EXPLOITATION au 31/12/2018		
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2018		
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2019		
AUTRES ACTIF ET PASSIF D'EXPLOITATION au 31/12/2019		

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2018	Augmentation des charges à étaler 2019	Compte à compte 2019	Dotation 2019	Montant net des charges à étaler au 31/12/2019
Frais d'acquisition des immobilisations		195 601,89		(195 601,89)	
TOTAL		**195 601,89**		**(195 601,89)**	

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2018	(36 156,83)
Report à nouveau 2018	(43 007,37)
TOTAL DISTRIBUABLE	**(79 164,20)**
Distribution 2018	
Reconstitution du report à nouveau *	
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**(79 164,20)**

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

ANNEXE

11

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	33 590,64
Autres dettes d'exploitation	548,13
TOTAL	**34 138,77**

Produits à recevoir	
Autres créances d'exploitation	31 894,80
TOTAL	**31 894,80**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

TOTAL	**2 000,00**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

TOTAL	**Néant**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Apurement des comptes locataires	6 035,40
TOTAL	**6 035,40**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU RECUS

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

Dettes promoteurs hors bilan	
RUEIL-MALMAISON - 13, rue Edouard Manet	671 086,66
FONTENAY AUX ROSES - 122, rue Bousicaut	1 356 300,00
CLAMART - 1, avenue Newton	2 287 642,50
POISSY	190 632,00
ANTONY	908 100,00



12

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 (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
HABITATIONS							
3 rue des Prés - Bât E 78300 POISSY	24/07/2019	100,00%	319,60	1 080 248,00		1 080 248,00	0,00
1 rue de la Faisanderie - Bât C 78300 POISSY	24/07/2019	100,00%	378,50	1 528 944,00		1 528 944,00	0,00
1, avenue Newton 92140 CLAMART	27/12/2018	100,00%	924,60	2 796 007,50		2 796 007,50	1 779 277,50
5 rue Soeur Emmanuelle (lot A13) 92160 ANTONY	31/12/2019	100,00%	179,30	853 000,00		853 000,00	0,00
29 avenue Gallieni (F17/F02/F04) 92160 ANTONY	31/12/2019	100,00%	513,61	2 118 900,00		2 118 900,00	0,00
122, rue Bousicaut 92260 FONTENAY AUX ROSES	17/10/2018	100,00%	548,78	1 657 700,00		1 657 700,00	753 500,00
13, rue Edouard Manet 92500 RUEIL-MALMAISON	08/06/2018	100,00%	758,50	3 802 824,34		3 802 824,34	2 460 651,04
10 rue Armand Numès 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	25/03/2019	100,00%	526,60	2 741 752,00		2 741 752,00	0,00
8 rue Armand Numès 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	21/11/2017	100,00%	233,60	1 229 235,50		1 229 235,50	676 079,25
104-112 Bd Charles de Gaulle 92700 COLOMBES	09/11/2017	100,00%	809,80	4 440 718,00		4 440 718,00	2 442 394,90
75-81 rue Carnot 94700 MAISONS-ALFORT	19/06/2017	100,00%	276,20	1 480 954,00		1 480 954,00	814 524,70
13 avenue Louis Hayet (bât A1) 95240 CORMEILLES-EN PARISIS	28/02/2019	100,00%	453,70	1 852 523,63		1 852 523,63	0,00
TOTAL GÉNÉRAL			**5 922,79**	**25 582 806,97**		**25 582 806,97**	**8 926 427,39**

12

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 6 mai 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 2019 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.

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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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, arrêté le 6 mai 2020, et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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 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 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 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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 20 mai 2020

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie Gaitte



RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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 DEJÀ 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 ;

   Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2019 s'élève à 4 114,30 € TTC.

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.

   Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2019.

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 2019.

Paris - La Défense, le 20 mai 2020
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 2020 - R20057