SCPI

MULTIHABITATION 2

RAPPORT ANNUEL 2019



LA FRANÇAISE



MULTIHABITATION 2

SCPI « ROBIEN » À CAPITAL FIXE FERMÉ

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 9 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 21

9 Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire 22

10 Comptes annuels 24

11 Annexe 27

12 Tableau de composition du patrimoine 33

13 Rapports du commissaire aux comptes 34

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 2

TYPE DE SCPI
SCPI «Robien» à capital fixe fermé en liquidation

SIÈGE SOCIAL
128, boulevard Raspail 75006 Paris

DATE DE CRÉATION
18 janvier 2005

N° D'IMMATRICULATION AU RCS
480 367 275 RCS Paris

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
18 janvier 2020

CAPITAL SOCIAL
60 996 720 euros

VISA AMF
SCPI n° 05-04 en date du 1er février 2005

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

Patrick KONTZ, Président
Jean-Luc BRONSART, Secrétaire
Laurent ALTMAYER
Robert BAYLOCQ
Paul CHENEL
Daniel DALLEST
Bertrand DE GELOES
François RINCHEVAL
Crédit Mutuel Arkéa

Fin de mandat :
à l'issue de la liquidation.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Crédit Foncier Expertise
19, rue des Capucines
75001 Paris

Fin de mandat :
à l'issue de la liquidation.

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 la liquidation.



3

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2019

INTRODUCTION

Multihabitation 2 a été créée le 18 janvier 2005 et a collecté jusqu'au 31 décembre 2005. Le dernier immeuble d'habitation a été acquis le 29 juin 2007. La première mise en location date du 6 février 2007 (Asnières-sur-Seine) et la dernière du 15 juin 2010 (immeuble de Chelles). L'obligation de louer est de neuf années.

Depuis le début des cessions d'actifs, la SCPI a vendu 147 lots dont 75 en 2019.

Le résultat de l'année 2019 est en nette baisse par rapport à 2018, - 563 066,34 euros (- 39.46%). Cette baisse est liée à la cession des actifs et à l'arrêt des remises en location.

Les loyers ont de ce fait baissé de - 535 824,40 euros (- 18.12%) et les charges sur locaux vacants ont augmenté de 81 931,71 euros entre 2018 et 2019.

En contrepartie, les impôts et taxes sont en forte baisse (- 10,90%) de même que les honoraires de la société de gestion qui ont diminué de 64 298,93 euros (- 18,15%).

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

La distribution continue de baisser au rythme des cessions. Elle est passée de 21,60 euros en 2018 à 15,00 euros en 2019 (en deux versements en juillet 2019 et janvier 2020). Le report à nouveau s'est légèrement dégradé puisqu'il est passé de 6,34 euros à 3,91 euros par part après distribution.

La distribution a permis de délivrer un rendement de 1,00%.

Un 3e versement lié à la réduction de capital, d'un montant de 162 euros, a été adressé aux associés le 30 juillet 2019 et un Un 1er acompte sur liquidation, d'un montant de 107 euros, a été versé aux associés le 30 janvier 2020, la société étant en liquidation depuis le 18 janvier 2020. L'impôt sur les plus-values sera déduit, une fois par an, lors de l'acompte sur liquidation de juillet.

Les associés ont ainsi touché depuis le début des opérations d'arbitrage 469 euros par part :

Réductions de capital	
Janvier 2018 :	100,00 €
Octobre 2018 :	100,00 €
Juillet 2019 :	162,00 €
TOTAL	**362,00 €**

Acompte sur liquidation	
Janvier 2020 :	107,00 €
TOTAL	**107,00 €**

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2019

Capital	60 996 720,00 €
Nombre de parts	68 690
Capitalisation	78 169 220 €
Nombre d'associés	1 716
Valeur de réalisation	999,52 €

Prix de souscription	1 138,00 €
Prix acquéreur	822,96 €
Prix net vendeur (Prix d'exécution)	738,86 €
Distribution de l'exercice 2019 *	15,00 €

* 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	2 706 279,65	3 412 769,38
dont loyers	2 416 743,90	2 952 568,30
Total des charges	1 842 485,07	1 985 908,46
Résultat	863 794,58	1 426 860,92
Distribution	1 030 350,00	1 483 704,00
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	60 996 720,00	72 124 500,00
Total des capitaux propres	68 054 159,08	78 691 325,21
Immobilisations locatives	60 506 890,90	75 231 291,13

	Global 2019	Par part 2018
Autres informations		
Bénéfice	863 794,58	12,58*
Distribution	1 030 350,00	15,00
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	61 110 000,00	889,65
Valeur comptable	68 054 159,08	990,74
Valeur de réalisation	68 657 268,18	999,52
Valeur de reconstitution	81 797 974,47	1 190,83

* 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	60 506 890,90
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	7 547 268,18
Valeur comptable	68 054 159,08
Valeur comptable ramenée à une part	990,74

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	61 110 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	7 547 268,18
Valeur de réalisation	68 657 268,18
Valeur de réalisation ramenée à une part	999,52

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	68 657 268,18
Frais d'acquisition des immeubles	4 216 590,00
Commission de souscription	8 924 116,29
Valeur de reconstitution *	81 797 974,47
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 190,83

* 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	410	0,60 %
Parts transférées par succession et/ou donation	601	0,87 %
Parts cédées de gré à gré	-	-

Le marché des parts ne saurait être significatif dès lors que des réductions de capital ont déjà été réalisées (dont une réduction au cours de l'exercice) qui ont conduit au remboursement cumulé des apports de 362 euros, par part, à chacun des associés, auquel s'ajoute un acompte sur liquidation de 107 euros versé en janvier 2020.

Des cas particuliers, souvent liés à des situations familiales personnelles, peuvent néanmoins justifier quelques transactions trimestrielles. Dans cette hypothèse, le prix établi, inférieur à la valeur de réalisation publiée, prend en compte ces versements effectués.

De fait, le prix moyen constaté payé par l'acquéreur en 2019 ressort à 857,30 euros par part.



3 PATRIMOINE IMMOBILIER

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

La SCPI poursuit la cession d'actifs avec 75 ventes signées en 2019. Au 31 décembre, sur les 278 lots détenus 85 sont vacants dont 5 sont sous promesses et 11 sous offres.

Le montant total des cessions de l'année s'élève à 16 418 000 euros. Déduction faite des honoraires de commercialisation et des honoraires d'arbitrage, le montant s'élève à 15 398 427,18 euros.

Au global, les biens sont vendus avec une plus-value brute de 11,49% (avant déduction des honoraires de cession et d'arbitrage) soit une plus-value nette (hors impôt sur les plus-values) de 4,57%.

Adresse	Surface	Prix d'acquisition hors droits	Prix Frais agence inclus	+ ou - Values brutes	+ ou - Values brutes	Net vendeur hors fiscalité	+ ou - values nettes	+ ou - values nettes
ASNIERES 15, rue Edouard Manet	228,80	842 392,84 €	1 125 000,00 €	282 607,16 €	33,55%	1 054 553,57 €	212 160,74 €	25,19%
L'ISLE ADAM rue de la Montre en Or	118,50	345 582,17 €	370 000,00 €	24 417,83 €	7,07%	346 830,95 €	1 248,78 €	0,36%
JUVIGNAC rue de la Circulade/ rue de Castrum	75,24	212 312,74 €	195 000,00 €	- 17 312,74 €	- 8,15%	182 789,29 €	- 29 523,46 €	- 13,91%
VILLIERS SUR MARNE rue du Général Galliéni/ rue Josephine E. Piquet	163,65	592 890,44 €	560 000,00 €	- 32 890,44 €	- 5,55%	524 933,33 €	- 67 957,10 €	- 11,46%
PERPIGNAN rue Galcérane Villaseca/ rue du Puit qui Chante	111,76	329 685,92 €	195 000,00 €	- 134 685,92 €	- 40,85%	182 789,29 €	- 146 896,63 €	- 44,56%
VILLEJUIF rue Henri Barbusse/ rue de la Liberté	213,97	814 463,07 €	1 163 000,00 €	348 536,93 €	42,79%	1 090 174,05 €	275 710,98 €	33,85%
ARGENTEUIL 23 Foch - 13 Diane -7 Jorand	370,50	1 325 452,47 €	1 167 000,00 €	- 158 452,47 €	- 11,95%	1 093 923,57 €	- 231 528,89 €	- 17,47%
ASNIERES 2 rue Eugénie Eboué	67,40	265 831,30 €	350 000,00 €	84 168,70 €	31,66%	328 083,33 €	62 252,03 €	23,42%
QUIMPER 2 alez an eostiged	131,40	287 567,85 €	241 000,00 €	- 46 567,85 €	- 16,19%	225 908,81 €	- 61 659,04 €	- 21,44%
SAINT DENIS 20 rue Baudet	234,20	788 508,74 €	882 000,00 €	93 491,26 €	11,86%	826 770,00 €	38 261,26 €	4,85%
TOULOUSE 4 allée Firmin Bouisset	481,24	1 409 286,32 €	1 609 000,00 €	199 713,68 €	14,17%	1 508 245,95 €	98 959,63 €	7,02%
TOULOUSE 49 avenue Maignan	574,32	1 770 588,53 €	1 762 000,00 €	- 8 588,53 €	- 0,49%	1 656 473,37 €	- 114 115,16 €	- 6,45%
SURESNES rue Carnot	250,90	1 278 322,18 €	1 635 000,00 €	356 677,82 €	27,90%	1 532 617,86 €	254 295,68 €	19,89%
SANNOIS 40/42 boulevard Charles de Gaulle	1 075,12	3 951 045,28 €	4 501 000,00 €	549 954,72 €	13,92%	4 222 850,23 €	271 804,95 €	6,88%
WISSOUS 6 rue F. Léger et 33 rue G. Robert	146,20	511 770,60 €	663 000,00 €	151 229,40 €	29,55%	621 483,57 €	109 712,97 €	21,44%
TOTAL	**4 243,20**	**14 725 700,44 €**	**16 418 000,00 €**	**1 692 299,56 €**	**11,49%**	**15 398 427,18 €**	**672 726,74 €**	**4,57%**

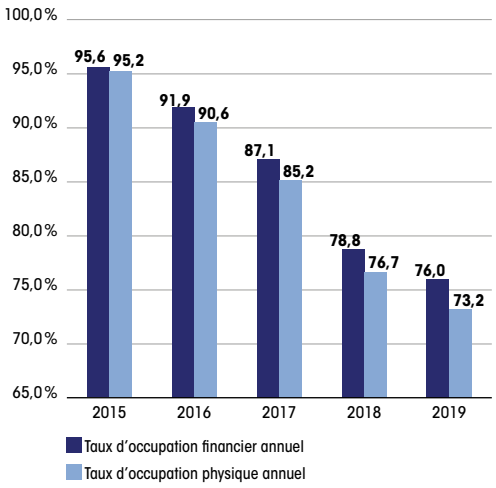
* Valeur de revente honoraires inclus hors droits / Valeur d'acquisition hors droits.
** Valeur de revente honoraires déduits / Valeur d'acquisition hors droits.

On constate des écarts significatifs selon les localisations. La province, ainsi que les actifs tertiaires enregistrent les plus grosses moins-values (Perpignan et Quimper). Plus les actifs sont proches de Paris, plus les plus-values sont importantes. Argenteuil n'a pas enregistré les progressions attendues et continue de souffrir d'une image négative malgré la qualité et la localisation du programme. Ces situations reflètent les disparités économiques du territoire national. Plus on s'éloigne de Paris et des capitales régionales, plus on constate une dégradation de la solvabilité des ménages. La poursuite des opérations d'arbitrage nécessitera la mise en place d'accords collectifs pour les immeubles de plus de 10 lots. Par la suite, pour terminer la liquidation, il conviendra de céder les actifs occupés. Le montant total des opérations de liquidation devrait correspondre peu ou prou à la valeur de réalisation.

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 :

- le taux d'occupation annuel financier exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année ainsi que des indemnités compensatrices de loyers qui pourraient être perçues si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2019, sur les 425 lots acquis par la SCPI, 147 lots ont été vendus, 85 lots sont vacants et bloqués. Il y avait également 4 lots sous congés.

ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS

Les loyers quittancés sont passés de 2 952 658,30 euros en 2018 à 2 416 743,90 euros en 2019. Les loyers encaissés représentent 98,56 % des loyers facturés.

Cette baisse s'explique par le fait que des lots vacants sont bloqués à la commercialisation en vue de leur mise en vente.

CONTENTIEUX

Le nombre de contentieux locatifs est de 47 dossiers pour impayés dont 35 concernant des locataires partis.

La dotation à la provision pour créances douteuses s'élève à 65 033,72 euros, la reprise s'élève à 38 697,18 euros et la provision s'établit au 31 décembre à 348 359,17 euros contre 322 022,63 euros en 2018.

La gestion de ces contentieux fait l'objet d'une attention toute particulière.

La sélection des dossiers de candidature est très encadrée, mais n'empêche pas les impayés qui sont liés à des problèmes de solvabilité résultant, pour la plupart, d'événements personnels (perte d'emploi, séparation…) intervenant en cours de bail.



3

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, entretiens courants, remises en état locatif,).

Pour faciliter la revente des actifs, des travaux de rafraîchissement ou des menues réparations peuvent être réalisés. En 2019, la SCPI a effectué 273 236,49 euros de travaux et de diagnostics contre 78 310 000,00 euros au 31 décembre 2018 (ou 59 840 000,00 euros à périmètre équivalent) soit une augmentation de 2,12% en 2019.

	2019
Travaux réalisés	273 236,49

Nature des travaux réalisés en 2019

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût TTC (euros)
40/42 Boulevard Charles de Gaulle	SANNOIS	Diagnostics, travaux de copropriété et diverses interventions d'entretien courant	54 439,12
49 avenue Maignan	TOULOUSE	Travaux de copropriété	33 170,81
20 rue Baudet	SAINT DENIS	Remise en état de trois appartements	29 600,76
24 à 30 rue de la Paix	CHELLES	Diverses interventions d'entretien courant	28 365,84
2 rue Eugène Eboué	SAINT-DENIS	Diverses interventions d'entretien courant et travaux de copropriété	20 224,94

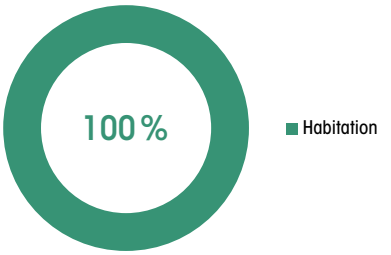
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2019, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, est de 61 110 000 euros hors droits contre 78 310 000 euros au 31 décembre 2018.

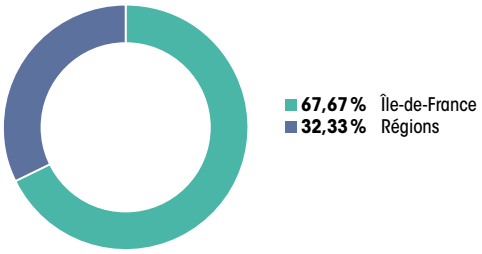
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2019

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

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface au 31 décembre 2019



Répartition géographique du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2019



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

	Habitations	Total en €	Total en %
Ile-de-France	43 640 000	**43 640 000,00**	**71,41%**
Régions	17 470 000	**17 470 000,00**	**28,59%**
TOTAL €	**61 110 000,00**	**61 110 000,00**	
Total 2018	78 310 000,00	78 310 000,00	
TOTAL %	**100,00%**		**100,00%**

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

RÉDUCTION DE CAPITAL - POUVOIRS À LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 juillet 2019 et d'une décision de la gérance du 30 juillet 2019, le capital de la SCPI a été réduit d'un montant de 11 127 780 euros, pour le ramener de 72 124 500 euros à 60 996 720 euros, par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant de 162 euros par part. Le capital social effectif s'élève à 60 996 720 euros divisé en 68 690 parts d'une valeur nominale de 888 euros chacune.

DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ PAR EXPIRATION DU TERME STATUTAIRE – NOMINATION DU LIQUIDATEUR

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire du 10 juillet 2019, les associés ont :

- Constaté que la dissolution de la Société Multihabitation 2 aura lieu à compter du 18 janvier 2020 et ont conféré en conséquence tous pouvoirs à la Société La Française Real Estate Managers pour constater la dissolution.
- Pris acte que, du fait de la dissolution, la Société de Gestion La Française Real Estate Managers, deviendra liquidateur sans limitation de durée et qu'elle disposera des pouvoirs les plus étendus pour procéder aux opérations de liquidation dans les conditions prévues aux statuts.

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.

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 2, 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]
2015	85 862 500,00	-	68 690	1 726	-	977,00
2016	85 862 500,00	-	68 690	1 721	-	1 026,06
2017	85 862 500,00	-	68 690	1 725	-	1 140,18
2018	72 124 500,00	-	68 690	1 724	-	942,30
2019	60 996 720,00	-	68 690	1 716	-	822,96

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix d'entrée au 1er janvier (euros) [1]	1 010,36	977,00	1 026,06	1 140,18	942,30
Distribution versée au titre de l'année (euros) [2]	38,04	38,04	28,08	21,60	15,00
dont distribution de report à nouveau (en %)		*7,31%*		*3,84%*	*16,13%*
Taux de distribution sur valeur de marché [3]	2,54%	2,54%	1,87%	1,66%	1,32%
Report à nouveau cumulé par part [4]	5,99	3,21	7,17	6,34	3,91

[1] Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.
[2] Dstribution 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 historique de 1 500 euros.
[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)
2015	287	0,42%	1,5 mois	-	279,17
2016	135	0,20%	1,5 mois	-	114,58
2017	294	0,43%	1,5 mois	-	713,43
2018	154	0,22%	1,5 mois	-	879,71
2019	410	0,60%	1,5 mois	-	689,71

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

	2015		2016		2017		2018		2019	
	euros	%	euros	%	euros	%	euros	%	euros	%
REVENUS										
Recettes locatives brutes	62,33	99,44	59,43	99,90	54,26	99,73	42,98	99,80	35,18	99,90
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,10	0,15	0,02	0,03		0,01				
Produits divers	0,25	0,41	0,04	0,07	0,15	0,27	0,09	0,20	0,04	0,10
TOTAL DES REVENUS	**62,68**	**100,00**	**59,49**	**100,00**	**54,41**	**100,00**	**43,07**	**100,00**	**35,22**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	7,43	11,86	7,06	11,87	6,46	11,87	5,16	11,98	4,22	11,99
Autres frais de gestion *	1,06	1,70	1,29	2,17	2,05	3,77	2,06	4,78	1,28	3,65
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,55	2,48	1,80	3,03	4,33	7,95	3,62	8,41	3,98	11,29
Charges immobilières non récupérées	11,42	18,22	12,02	20,21	11,53	21,19	12,30	28,55	12,78	36,28
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	**21,47**	**34,25**	**22,18**	**37,29**	**24,37**	**44,78**	**23,14**	**53,71**	**22,26**	**63,21**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	1,87	2,99	1,78	3,00						
- dotation nette aux autres provisions **	0,69	1,10	0,27	0,46	(0,60)	(1,10)	(0,84)	(1,94)	0,38	1,09
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	**2,56**	**4,09**	**2,05**	**3,45**	**(0,60)**	**(1,10)**	**(0,84)**	**(1,94)**	**0,38**	**1,09**
TOTAL DES CHARGES	**24,03**	**38,34**	**24,23**	**40,74**	**23,77**	**43,68**	**22,30**	**51,77**	**22,65**	**64,30**
RÉSULTAT	**38,65**	**61,66**	**35,26**	**59,26**	**30,65**	**56,32**	**20,77**	**48,23**	**12,58**	**35,70**
Variation du report à nouveau	0,61	0,97	(2,78)	(4,68)	2,56	4,70	(0,83)	1,93	(2,42)	(6,88)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	38,04	60,69	38,04	63,94	28,08	51,61	21,60	50,15	15,00	42,59
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	38,00	60,63	38,04	63,94	28,08	51,61	21,60	50,15	15,00	42,59

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du Commissaire aux Comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de Conseils de Surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.
** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2018 *	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
Fonds collectés	89 297 000,00	(11 127 780,00)	78 169 220,00
Cessions d'immeubles	16 515 554,69	14 724 400,23	31 239 954,92
Plus et moins values sur cessions	444 065,70	657 169,29	1 101 234,99
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(10 047 932,00)		(10 047 932,00)
Achats d'immeubles	(91 746 845,82)		(91 746 845,82)
Frais d'acquisition des immobilisations	(1 437 211,61)		(1 437 211,61)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	**3 024 630,96**	**4 253 789,52**	**7 278 420,48**

* 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	2 371 123
Autres charges déductibles	1 091 036
Revenu net	1 280 087
Soit par part pleine jouissance	18,64

	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 *	1 537 165,83
Réintégration	
Déduction (Plus values nettes à long terme)	1 420 997,87
Résultat fiscal	116 167,96

* Plus ou moins values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	1 537 165,83
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	1 537 165,83

* 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	
Pour les résidents français	**Pour les non-résidents français (ou assimilés)**
625,39	625,39

Le cœfficient 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		237 563,81						237 563,81*
Fournisseurs d'immobilisations							190 681,78	190 681,78**
TOTAL À PAYER		**237 563,81**					**190 681,78**	**428 245,59**
Échéances au 31/12/2018								
Fournisseurs		266 233,92						266 233,92*
Fournisseurs d'immobilisations							190 681,78	190 681,78**
TOTAL À PAYER		**266 233,92**					**190 681,78**	**456 915,70**

* 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.

6

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 de la commission sur réalisation de parts sociales applicable et son extension au cas des parts en déshérence.

Depuis de nombreuses années, des sommes bloquées figurent sur les comptes de votre SCPI, pour différentes raisons : changement des coordonnées bancaires et/ou postales des associés et dividendes non réclamés – succession non réglée faute d'héritiers qui se sont manifestés.

La société de gestion s'applique depuis des années, 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, étant donné le nombre de dossiers désormais concernés, 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 n'a pas évolué depuis la constitution de la société, et qui ne correspond plus à la réalité des coûts générés par les diligences réalisées par la société de gestion. Par conséquent, le montant de ce forfait sera désormais de 150 euros, ce qui correspond au forfait moyen appliqué sur la place en matière de SCPI.

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

« 5. ~~Commission sur réalisation de parts sociales~~ - Frais administratifs

~~Pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, il est dû à la Société de Gestion un droit fixe de 50,00 euros hors taxes, pour frais de dossier, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social.~~

Un droit fixe forfaitaire de150 € 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.

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 à deux reprises au cours de l'exercice 2019 afin d'examiner les comptes de la période écoulée, 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.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE ET GESTION LOCATIVE

Pour rappel, les associés ont décidé lors de l'assemblée générale du 19 novembre 2014 de ne pas proroger la durée d'amortissement pour une période de 3 années et ont autorisé en conséquence la société de gestion à céder les actifs dès que possible compte tenu des engagements fiscaux. Une stratégie de liquidation progressive des actifs de la SCPI a ainsi été mise en place.

Votre Conseil est resté très attentif à la situation locative des immeubles du patrimoine. Au 31 décembre 2019, sur les 425 lots acquis par la SCPI, 147 lots ont été vendus. Sur les 278 lots restants, il y a 85 lots vacants en cours de commercialisation dont 16 lots en attente de signature.

Les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement au 31 décembre 2019 à 76,00% et à 69,26%. Cette baisse s'explique notamment par le fait que des lots vacants sont bloqués à la commercialisation en vue de leur mise en vente.

Les contentieux sont principalement concentrés sur 47 dossiers dont 35 dossiers concernant des locataires partis. Votre Conseil de Surveillance reste vigilant quant au suivi des dossiers contentieux et plus particulièrement sur le solde des créances à recouvrer à l'échéance de la liquidation.

Enfin, nous vous rappelons que lors de l'assemblée générale du 10 juillet 2019, les associés ont constaté que la dissolution de la Société Multihabitation 2 aurait lieu à l'expiration de la durée statutaire soit à compter du 18 janvier 2020.

VALEUR DU PATRIMOINE

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2019, résultant des expertises réalisées, s'établit à 61 110 000 euros hors droits.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts a enregistré les cessions de 410 parts qui ont été échangées sur la base d'un prix moyen payé par l'acquéreur de 857,30 euros. Le marché secondaire demeure toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société compte tenu des réductions de capital réalisées en 2018 et 2019 correspondant à la réduction de la valeur nominale d'un montant total de 362 euros par part.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2019

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.

Compte tenu des cessions déjà réalisées, les produits locatifs s'établissent au 31 décembre 2019 à 2 648 192,93 € contre 3 267 360,61 € en 2018. Le résultat de l'exercice social de la SCPI au 31 décembre 2019 se solde par un bénéfice de 863 794,58 euros, soit 12,58 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2019 s'est élevée à 15 euros par part, dont 2,42 euros prélevés sur le report à nouveau, générant ainsi un taux de distribution de 1,32%.

En ce qui concerne l'exercice 2020, les prévisions présentées par la société de gestion font ressortir un résultat par part de 8,20 euros. La distribution annuelle devrait se situer aux environs de 9,00 euros par part.

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

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

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 la constitution de la SCPI 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.

Cette résolution n'appelant pas, de notre part, d'observations particulières, nous vous invitons à l'approuver.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 2 mars 2020 est soumis à votre approbation. Après prise en compte de nos observations, nous vous invitons à approuver ces résolutions dans leur ensemble.

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 et nous invitons les associés à voter par correspondance.

Pour le Conseil de surveillance,
Monsieur Patrick KONTZ, Président

8

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports du liquidateur, du Conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport du liquidateur 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 un bénéfice net de 863 794,58 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa mission de gérant et de liquidateur 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'un bénéfice de 863 794,58 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 435 403,12 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 1 299 197,7 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- À titre de distribution une somme de 1 030 350,00 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- Au report à nouveau une somme de 268 847,70 euros.

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 :
  68 054 159,08 euros, soit 990,74 euros par part,
- valeur de réalisation :
  68 657 268,18 euros, soit 999,52 euros par part,
- valeur de reconstitution :
  81 797 974,47 euros, soit 1 190,83 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 la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2019 à 55 782 euros, soit 0,82 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Fixation des honoraires de liquidation de La Française Real Estate Managers - Constatation des honoraires perçus en 2019

L'assemblée générale décide de fixer les honoraires de liquidation dus à la société La Française Real Estate Managers, à :

- pour la gestion des biens sociaux : de maintenir la rémunération inchangée, soit à 10% HT des recettes locatives annuelles HT avec toutefois un minimum de 15 000,00 euros HT annuels ;
- pour la gestion de la trésorerie : de maintenir la rémunération à 10% HT des produits financiers annuels ;
- pour la réalisation de l'actif social : 1,25% HT du montant annuel des ventes (hors coûts liés à la phase de commercialisation des biens).

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

- 2,5% HT du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenant au profit des locataires ;
- 4,17% HT du prix de vente hors droits ;

et constate que les honoraires versés à la société La Française Real Estate Managers se sont élevés à 1 309 589,27 euros en 2019.

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.

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Modification du montant de la commission sur réalisation de parts sociales applicable et extension au cas des parts en déshérence - Modification corrélative du § 1 de l'alinéa 5 de « l'Article XVIII : Rémunération de la Société de Gestion » 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 de la commission sur réalisation de parts sociales applicable et décide d'en étendre l'application au traitement des parts en déshérence et de modifier par conséquent, le § 1 de l'alinéa 5 de « l'Article XVIII : Rémunération de la Société de Gestion » des statuts de la société tel que suit :

Ancienne rédaction

« 5. Commission sur réalisation de parts sociales

Pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, il est dû à la Société de Gestion un droit fixe de 50,00 euros hors taxes, pour frais de dossier, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social. »

Nouvelle rédaction

« 5. Frais administratifs

Un droit fixe forfaitaire de150 € 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.



NOTES

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	**60 506 890,90**	**61 110 000,00**	**75 231 291,13**	**78 310 000,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	60 506 890,90	61 110 000,00	75 231 291,13	78 310 000,00
Immobilisations en cours				
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)	**60 506 890,90**	**61 110 000,00**	**75 231 291,13**	**78 310 000,00**
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	**82 751,91**	**82 751,91**	**83 675,87**	**83 675,87**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	82 751,91	82 751,91	83 675,87	83 675,87
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**543 982,45**	**543 982,45**	**657 960,13**	**657 960,13**
Locataires et comptes rattachés	499 602,12	499 602,12	435 881,06	435 881,06
Provisions pour dépréciation des créances	(348 359,17)	(348 359,17)	(322 022,63)	(322 022,63)
Autres créances	392 739,50	392 739,50	544 101,70	544 101,70
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**10 460 825,72**	**10 460 825,72**	**6 251 396,07**	**6 251 396,07**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	10 460 825,72	10 460 825,72	6 251 396,07	6 251 396,07
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**11 087 560,08**	**11 087 560,08**	**6 993 032,07**	**6 993 032,07**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(3 541 008,37)**	**(3 541 008,37)**	**(3 533 648,09)**	**(3 533 648,09)**
Dettes financières	(174 134,00)	(174 134,00)	(224 136,00)	(224 136,00)
Dettes d'exploitation	(268 278,80)	(268 278,80)	(284 509,46)	(284 509,46)
Dettes diverses	(3 098 595,57)	(3 098 595,57)	(3 025 002,63)	(3 025 002,63)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(3 541 008,37)**	**(3 541 008,37)**	**(3 533 648,09)**	**(3 533 648,09)**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	716,47	716,47	650,10	650,10
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)	**716,47**	**716,47**	**650,10**	**650,10**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**68 054 159,08**		**78 691 325,21**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**68 657 268,18**		**81 770 034,08**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 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	**72 124 500,00**		**(11 127 780,00)**	**60 996 720,00**
Capital souscrit	72 124 500,00		(11 127 780,00)	60 996 720,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**5 687 356,39**			**5 687 356,39**
Prime d'émission	17 172 500,00			17 172 500,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(11 485 143,61)			(11 485 143,61)
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	**444 065,70**		**657 169,29**	**1 101 234,99**
Réserves				
Report à nouveau	**492 246,20**	**(56 843,08)**		**435 403,12**
Résultat de l'exercice	**(56 843,08)**	**56 843,08**	**(166 555,42)**	**(166 555,42)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	1 426 860,92	(1 426 860,92)	863 794,58	863 794,58
Acomptes sur distribution	(1 483 704,00)	1 483 704,00	(1 030 350,00)	(1 030 350,00)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	**78 691 325,21**		**(10 637 166,13)**	**68 054 159,08**

[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	2 416 743,90	2 952 568,30
Charges facturées	231 449,03	314 792,31
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**2 648 192,93**	**3 267 360,61**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	231 449,03	314 792,31
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	273 236,49	248 791,98
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	877 667,93	844 619,49
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**1 382 353,45**	**1 408 203,78**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**1 265 839,48**	**1 859 156,83**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	16 850,48	12 388,30
Reprises de provisions pour créances douteuses	38 697,18	127 018,26
TOTAL I : Produits d'exploitation	**55 547,66**	**139 406,56**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	290 009,27	354 308,20
Charges d'exploitation de la société	37 200,89	34 686,04
Diverses charges d'exploitation	66 635,17	110 570,74
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	65 033,72	69 543,62
TOTAL II : Charges d'exploitation	**458 879,05**	**569 108,60**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(403 331,39)**	**(429 702,04)**
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	2 539,06	6 002,21
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**2 539,06**	**6 002,21**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	1 252,57	8 596,08
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**1 252,57**	**8 596,08**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**1 286,49**	**(2 593,87)**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**863 794,58**	**1 426 860,92**

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 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 jusqu'à la fin des opérations de liquidation. 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 : 61 110 000,00 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.

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	60 506 890,90	61 110 000,00	75 231 291,13	78 310 000,00
TOTAL	**60 506 890,90**	**61 110 000,00**	**75 231 291,13**	**78 310 000,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATION LOCATIVES au 31/12/2018	**75 231 291,13**
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2018	**75 231 291,13**
Cessions	**(14 724 400,23)**
ARGENTEUIL - 11-13, rue de Diane	(237 193,84)
PERPIGNAN - Avenue du Général de Gaulle	(162 422,43)
VILLEJUIF - rue Henri Barbusse	(166 174,36)
SURESNES - 112-114-116, rue Carnot	(466 446,43)
TOULOUSE - rue Montesquieu	(140 909,09)
PERPIGNAN - Avenue du Général de Gaulle	(167 463,30)
ARGENTEUIL - 11-13, rue de Diane	(213 719,83)
ARGENTEUIL - 11-13, rue de Diane	(345 378,42)
VILLEJUIF - rue Henri Barbusse	(168 023,71)
ARGENTEUIL - 11-13, rue de Diane	(334 491,92)
ASNIERES SUR SEINE - 15, rue Edouard Manet	(312 136,39)
TOULOUSE - rue Montesquieu	(138 824,77)
TOULOUSE - rue Alsace Lorraine	(117 396,26)
TOULOUSE - rue Alsace Lorraine	(133 956,77)
TOULOUSE - rue Alsace Lorraine	(189 146,10)
TOULOUSE - rue Alsace Lorraine	(243 699,25)
TOULOUSE - rue Montesquieu	(193 103,81)
TOULOUSE - rue Alsace Lorraine	(118 404,06)
QUIMPER - 3, Alez an Eostiged	(80 872,12)
SURESNES - 112-114-116, rue Carnot	(470 350,20)
VILLEJUIF - rue Henri Barbusse	(158 272,61)
TOULOUSE - rue Montesquieu	(163 691,81)
TOULOUSE - rue Montesquieu	(203 814,87)
L'ISLE-ADAM - 18, rue de la Montre en Or	(345 582,17)
ASNIÈRES SUR SEINE - 15, rue Edouard Manet	(174 378,58)
TOULOUSE - rue Montesquieu	(241 216,74)
SANNOIS - Bd Charles de Gaulle	(96 603,65)
QUIMPER - 3, Alez an Eostiged	(82 156,45)
SANNOIS - Bd Charles de Gaulle	(98 860,59)
SANNOIS - Bd Charles de Gaulle	(208 693,36)
SANNOIS - Bd Charles de Gaulle	(491 032,14)
SANNOIS - Bd Charles de Gaulle	(194 155,25)
SAINT-DENIS - rue Baudet/Dohis	(184 454,89)
SANNOIS - Bd Charles de Gaulle	(88 652,31)
SANNOIS - Bd Charles de Gaulle	(221 505,79)
TOULOUSE - rue Alsace Lorraine	(170 624,48)
TOULOUSE - rue Montesquieu	(205 117,57)
SAINT-DENIS - rue Baudet/Dohis	(136 571,09)
VILLEJUIF - rue Henri Barbusse	(101 413,61)
VILLIERS-SUR-MARNE - rue du Général Gallieni	(250 320,12)
SANNOIS - Bd Charles de Gaulle	(171 436,62)
TOULOUSE - rue Alsace Lorraine	(111 621,87)

ANNEXE

11

VILLIERS-SUR-MARNE - rue du Général Gallieni	(342 570,32)
ASNIERES SUR SEINE - 15, rue Edouard Manet	(355 877,87)
SANNOIS - Bd Charles de Gaulle	(88 652,31)
SANNOIS - Bd Charles de Gaulle	(175 533,82)
TOULOUSE - rue Montesquieu	(238 437,66)
SURESNES - 112-114-116, rue Carnot	(341 525,55)
QUIMPER - 3, Alez an Eostiged	(123 039,28)
TOULOUSE - rue Montesquieu	(245 472,22)
VILLEJUIF - rue Henri Barbusse	(160 021,08)
TOULOUSE - rue Alsace Lorraine	(90 921,23)
TOULOUSE - rue Alsace Lorraine	(233 516,29)
SAINT-DENIS - rue Baudet/Dohis	(149 237,13)
SAINT-DENIS - rue Baudet/Dohis	(207 315,54)
SANNOIS - Bd Charles de Gaulle	(98 791,14)
ARGENTEUIL - 11-13, rue de Diane	(194 668,45)
SANNOIS - Bd Charles de Gaulle	(104 346,67)
SANNOIS - Bd Charles de Gaulle	(182 124,01)
WISSOUS - rue Gilbert Robert	(170 142,91)
SANNOIS - Bd Charles de Gaulle	(193 172,61)
SANNOIS - Bd Charles de Gaulle	(277 338,81)
WISSOUS - rue Gilbert Robert	(163 744,36)
WISSOUS - rue Gilbert Robert	(177 883,32)
SAINT-DENIS - rue Baudet/Dohis	(13 000,00)
SAINT-DENIS - rue Baudet/Dohis	(97 930,09)
SANNOIS - Bd Charles de Gaulle	(140 596,47)
SANNOIS - Bd Charles de Gaulle	(88 652,31)
ASNIÈRES SUR SEINE - rue Eugenie Eboué	(265 831,30)
SANNOIS - Bd Charles de Gaulle	(277 338,81)
SANNOIS - Bd Charles de Gaulle	(193 172,61)
SANNOIS - Bd Charles de Gaulle	(179 769,91)
SANNOIS - Bd Charles de Gaulle	(159 110,30)
JUVIGNAC - rue de la Circulade	(212 312,74)
SANNOIS - Bd Charles de Gaulle	(221 505,79)
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2019	**60 506 890,90**
IMMOBILISATION LOCATIVES au 31/12/2019	**60 506 890,90**
AUTRES ACTIF ET PASSIF D'EXPLOITATION au 31/12/2018	**83 675,87**
Solde des immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2018	**83 675,87**
Fonds de roulement versés aux syndics	
Fonds de roulements restitués par les syndics	(923,96)
Solde des immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2019	**82 751,91**
AUTRES ACTIF ET PASSIF D'EXPLOITATION au 31/12/2019	**82 751,91**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2018	Compte à compte 2019 *	Dotation 2019	Montant des amortissements au 31/12/2019
Agencements, aménagements, installations	5 ans	18 853,50	(1 184,39)		17 669,11

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

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2018	Dotation 2019	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2019
Provisions				
Pour créances douteuses	322 022,63	65 033,72	38 697,18	348 359,17
TOTAL	**322 022,63**	**65 033,72**	**38 697,18**	**348 359,17**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2018	1 426 860,92
Report à nouveau 2018	492 246,20
TOTAL DISTRIBUABLE	**1 919 107,12**
Distribution 2018	**1 483 704,00**
Reconstitution du report à nouveau *	
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**435 403,12**

* 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.

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	37 068,11
Locataires et comptes rattachés	1 864,14
Autres dettes d'exploitation	88 544,92
TOTAL	**127 477,17**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	13 225,94
Autres créances d'exploitation	107 547,07
TOTAL	**120 773,01**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	87 604,56
Locataires : factures à établir	13 225,94
Locataires : créances douteuses	398 771,62
TOTAL	**499 602,12**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

TOTAL	**9 000,00**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Apurement des comptes locataires	1 080,31
Diverses charges exceptionnelles	172,26
TOTAL	**1 252,57**

ANNEXE

11

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnité d'assurance sinistre	1 188,00
Apurement des comptes locataires	1 351,03
Divers produits exceptionnels	0,03
TOTAL	**2 539,06**

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
40/42, Bd Charles de Gaulle - 95110 SANNOIS	Habitation	29/10/2019	150 000,00
45, rue Henri Barbusse - 94800 VILLEJUIF	Habitation	15/11/2019	170 000,00
1, rue du Général Gallieni - 94350 VILLIERS-SUR-MARNE	Habitation	21/11/2019	230 000,00
49, avenue Maignan - 31200 TOULOUSE	Habitation	18/11/2019	165 000,00
6, rue Fernand Léger - 91320 WISSOUS	Habitation	12/12/2019	225 000,00



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 des lots	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et aménagements (II)	Valeur comptable 2019 (I+II)	Valeur comptable 2018
HABITATIONS							
268, rue de Lausanne 01220 DIVONNE-LES-BAINS	20/10/2005	100,00%	1 107,73	4 189 289,23		4 189 289,23	4 189 289,23
3, alez An Eostiged 29100 QUIMPER	21/06/2007	100,00%	431,00	942 975,67		942 975,67	1 229 043,52
49, avenue Maignan 31200 TOULOUSE	24/04/2007	100,00%	1 774,25	5 605 480,29		5 605 480,29	7 376 068,83
4, allée Firmin Bouisset 31200 TOULOUSE	25/06/2007	100,00%	932,61	2 740 713,69		2 740 713,69	4 150 000,00
54 à 63, rue de la Circulade 34990 JUVIGNAC	30/06/2006	100,00%	1 122,45	3 185 582,27		3 185 582,27	3 397 895,01
12, rue Galceran de Villaseca 66000 PERPIGNAN	28/11/2006	100,00%	1 006,95	2 989 479,75		2 989 479,75	3 319 365,48
24 à 30, rue de la Paix 77500 CHELLES	27/06/2007	100,00%	1 942,86	6 355 478,37		6 355 478,37	6 355 478,37
2, rue de l'aviateur Martel 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES	28/11/2005	100,00%	431,90	1 376 745,76		1 376 745,76	1 376 745,76
21, rue Jean Bouin 78300 POISSY	29/08/2006	100,00%	777,97	2 523 565,01		2 523 565,01	2 523 565,01
6, rue Fernand Léger 91320 WISSOUS	29/06/2007	100,00%	151,20	527 872,88		527 872,88	0,00
6, rue Fernand Léger 91320 WISSOUS	29/06/2007	100,00%	796,50	2 769 376,90		2 769 376,90	3 809 020,37
112, 114 et 116, rue Carnot 92150 SURESNES	28/06/2007	100,00%	517,90	2 653 207,87		2 653 207,87	3 931 530,05
2, rue Eugénie Éboué 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	26/06/2007	100,00%	1 750,80	6 865 123,70		6 865 123,70	7 130 955,00
15, rue Édouard Manet 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	26/07/2005	100,00%	428,20	1 571 780,81		1 571 780,81	2 414 173,65
20 à 25, rue Baudet 93000 SAINT-DENIS	14/06/2007	100,00%	487,80	1 753 949,47		1 753 949,47	4 754 703,00
20 à 25, rue Baudet 93000 SAINT-DENIS	14/06/2007	100,00%	703,48	2 212 244,79		2 212 244,79	0,00
17 et 31, rue Camille Desmoulins 94000 CACHAN	07/06/2007	100,00%	444,70	1 686 458,96		1 686 458,96	1 686 458,96
1, rue du Général Gallieni 94350 VILLIERS-SUR-MARNE	31/10/2006	100,00%	646,85	1 997 569,56		1 997 569,56	2 590 460,00
45, rue Henri Barbusse 94800 VILLEJUIF	14/12/2006	100,00%	513,03	2 016 179,33		2 016 179,33	2 830 642,39
19/23, avenue du Maréchal Joffre 95100 ARGENTEUIL	02/02/2007	100,00%	218,89	796 670,55		796 670,55	0,00
19/23, avenue du Maréchal Joffre 95100 ARGENTEUIL	02/02/2007	100,00%	351,50	1 286 813,88		1 286 813,88	3 408 936,89
40/42, boulevard Charles de Gaulle 95110 SANNOIS	28/06/2007	100,00%	1 000,51	3 770 042,72		3 770 042,72	7 721 088,00
3 et 14 à 20, rue de la Montre en Or 95290 L'ISLE-ADAM	01/02/2006	100,00%	236,70	690 289,44		690 289,44	1 035 871,61
TOTAL HABITATIONS			**17 775,78**	**60 506 890,90**		**60 506 890,90**	**75 231 291,13**
TOTAL GÉNÉRAL			**17 775,78**	**60 506 890,90**		**60 506 890,90**	**75 231 291,13**

13

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 2,

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 2 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 28 avril 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 28 avril 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,

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.

Conformément aux dispositions de l'article 18 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 des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs encaissés et produits financiers nets) de la société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion.

   Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2019 s'élève à 290 009,27 € TTC.

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

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

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

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

3) Une commission de cession calculée sur le montant de la cession immobilière

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

   Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2019 s'élève à 246 270 € TTC.

L'assemblée générale du 14 juin 2017 a décidé la possibilité pour la société LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS d'intervenir dans le cadre d'une mission spécifique d'intermédiaire en transaction immobilière et fixé les honoraires de commercialisation versés en rémunération de cette mission à un montant maximum de 2,5 % HT du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenant au profit des locataires et de 4,17 % HT du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenants au profit de tout acquéreur.

Le montant comptabilisé au titre des honoraires relatifs aux ventes intervenant au profit de tout acquéreur au titre de l'exercice 2019 s'élève à 773 310 € TTC.

Paris - La Défense, le 20 mai 2020

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Virginie Gaitte

NOTES

NOTES



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 - B90121