LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

RAPPORT ANNUEL 2020

SCPI MULTIHABITATION 2



MULTIHABITATION 2

SCPI « ROBIEN » À CAPITAL FIXE FERMÉ

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 22 juin 2021









1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 4

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2020 6

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 12

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 14

6/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 18

7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 19

8/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 20

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 22

10/ COMPTES ANNUELS 24

11/ ANNEXE 27

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 32

13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 34

1/ CONJONCTURE

CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

Une reprise conditionnée par la situation sanitaire en 2021

Les chiffres de la croissance française publiés par l'Insee, en repli de 8,3 % en 2020, ont constitué une bonne surprise. Au mois de décembre 2020, l'OCDE annonçait une baisse de 9,1 % du PIB tricolore. Il n'y a pas eu de rupture du système économique au dernier trimestre, contrairement à ce qui avait été constaté lors du confinement du printemps.

Alors que le premier confinement avait porté un coup d'arrêt à toute l'économie, l'effet du deuxième confinement se traduit principalement dans les dépenses de consommation des ménages. Moteur de l'activité, la consommation des ménages s'éloigne nettement de son niveau d'avant-crise alors qu'elle l'avait presque rattrapé au trimestre précédent. Sur l'ensemble de l'année 2020, elle diminue de 7,1 %, après +1,5 % en 2019.

En revanche, l'investissement poursuit sa reprise (+2,4 % après +24 %) et la production totale ne se replie que modérément (-0,7 %) en raison de la hausse de la production de biens qui progresse de 2,3 %.

Le commerce extérieur participe également positivement à la croissance au quatrième trimestre ; alors que les importations ralentissent suite au recul de la consommation domestique, les exportations poursuivent leur rétablissement et augmentent de 4,3 % au quatrième trimestre. En 2020, la contribution du commerce extérieur sur la croissance reste cependant négative à hauteur de 1,4 point de PIB.

La reprise devrait être progressive, à partir du second semestre 2021 soutenue par la consommation et par l'investissement avec la mise en œuvre du plan de relance. Si les facteurs de soutien à la croissance sont bien identifiés, la temporalité de la reprise reste incertaine et conditionnée par des hypothèses sanitaires fragiles.

RÉSIDENTIEL

Le résidentiel au cœur des stratégies des investisseurs institutionnels

Les différentes périodes de confinement sont venues renforcer la place du logement dans la vie des ménages français en remettant au centre la fonction d'habiter et d'être bien chez soi, parallèlement au développement accéléré du télétravail. Le désir d'un logement plus grand, et d'éloignement des métropoles, se heurte, cependant, souvent à la localisation des emplois qui reste un élément clé, remettant en cause ou retardant certains projets.

Si les volumes de vente dans l'ancien comme dans le neuf ont reculé en 2020, les prix eux ont poursuivi leur hausse, soutenus par des conditions de financement toujours attractives. En dépit de la crise de la Covid-19 et de ses conséquences macroéconomiques et financières, les banques ont cherché à soutenir la demande de crédits immobiliers des particuliers en améliorant à nouveau les conditions des crédits octroyés. Fin 2020, le taux des crédits aux particuliers s'élevait à 1,20 % en moyenne et la durée moyenne des prêts à 233 mois, le niveau le plus élevé constaté jusqu'alors. Cet allongement des durées a permis, depuis juillet dernier, d'absorber les conséquences de la hausse des prix des logements, et souvent, de contenir le taux d'effort sous le seuil de 33 %.

Les prix à Paris et en Île-de-France ont continué de progresser, avec des hausses respectives de 3,4 % et 5,4 % fin 2020 alors que les besoins exprimés de se mettre au vert ne se sont pas encore traduits en valeur dans les communes rurales. Ces localités ont, tout de même, freiné leur érosion, en ne reculant que de 0,5 %, après avoir dégringolé de 10,3 % ces dix dernières années. En revanche, le phénomène profite à plein aux métropoles régionales, comme Rennes, Nîmes, Lyon, Nantes et Montpellier, qui ont vu leurs prix bondir en 2020.

En 2021, les volumes de transactions devraient rester soutenus, portés par une demande en augmentation structurelle - vieillissement de la population, mobilité croissante des étudiants, augmentation du nombre de foyers monoparentaux et hausse de l'espérance de vie en bonne santé. Le marché de l'investissement institutionnel devrait se consolider grâce à des fondamentaux de marché lisibles et solides : faible taux de vacance, demande accrue, aides de l'État au logement. Par ailleurs, la forte volonté de diversification des portefeuilles des investisseurs nourrit la demande pour les actifs résidentiels. Pour autant, les liquidités qui cherchent à se placer sur le marché résidentiel se heurtent souvent à la faiblesse de l'offre qui freine la croissance des volumes sur cette classe d'actifs. Compte tenu du déséquilibre entre l'offre et la demande et de l'environnement financier, les taux de rendement résidentiels, historiquement inférieurs à la plupart des autres classes d'actifs, resteront bas. Fin 2020, ils s'établissaient à 2,3 % dans la capitale et 3 % dans les grandes métropoles régionales, offrant ainsi une prime de risque de près de 220 points de base pour les actifs parisiens.

CRÉDITS IMMOBILIERS

	Décembre 2019	Décembre 2020
Taux moyens	1,12 %	1,20 %
Durée des prêts	228 mois	233 mois

VOLUMES DE VENTES CUMULÉS SUR 12 MOIS

	2019	2020
Logements anciens	1 065 000	1 024 000
Logements neufs	131 000	100 000

CROISSANCE DES PRIX

	2019	2020
Logements anciens	+3,7 %	+ 6,4 %
Logements neufs	+5,2 %	+0,5 %

TAUX DE RENDEMENT

	2019	2020
Logements Île-de-France	2,40 % - 3,50 %	2,20 % - 3,50 %
Logements Régions	3,50 % - 4,50 %	3,00 % - 4,50 %

2/ 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

La Française Real Estate Managers
Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 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

Philippe DEPOUX, Président
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
David RENDALL, Directeur Général
Franck MEYER
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance

Patrick RIVIÈRE, Président
Pascale AUCLAIR
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaire 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 ARKEA

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 2020

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 et la dernière du 15 juin 2010 (Chelles). La totalité des lots a rempli son obligation de location de 9 ans.

Depuis le début des cessions d'actifs, la SCPI a vendu 206 lots dont 59 en 2020.

Le résultat de l'année 2020 est en légère hausse par rapport à 2019, passant de 863 794,58 euros en 2019 à 992 903,80 euros en 2020 (+ 14,95 %). La cession des actifs et l'arrêt des remises en location ont entrainé une baisse des loyers de - 493 241,97 euros (- 20,41 %). Cette baisse de loyers a été principalement compensée par une baisse des travaux d'entretiens et réparations pour -127 405,18 euros et des impôts et taxes pour - 243 545,31 euros.

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.

Le taux d'impayés reste faible, malgré quelques retards de paiements.

La distribution continue de baisser au rythme des cessions. Elle est passée de 15,00 euros en 2019 à 9,00 euros en 2020 (en deux versements juillet 2020 et janvier 2021). Le report à nouveau passe ainsi de 3,91 euros par part à 9,36 euros par part après distribution.

Les cessions réalisées ont permis d'effectuer deux nouveaux acomptes de liquidation en 2020, de 107 et 50 euros par part. La société est en liquidation depuis le 18 janvier 2020.

Deux nouveaux acomptes sur liquidation seront versés en janvier et juillet 2021.

Les associés ont ainsi touché depuis le début des opérations d'arbitrage 519 euros par part :

RÉDUCTIONS DE CAPITAL

Janvier 2018	100,00 €
Octobre 2018	100,00 €
Juillet 2019	162,00 €
Total	**362,00 €**

ACOMPTE DE LIQUIDATION

Janvier 2020	107,00 €
Juillet 2020	50,00 €
Total	**157,00 €**

L'impôt sur les plus-values sera déduit, une fois par an, lors de l'acompte sur liquidation de juillet.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2020

Capital	60 996 720 €
Nombre de parts	68 690
Capitalisation	78 169 220 €
Nombre d'associés	1 714
Valeur de réalisation	821,07 €
Prix de souscription*	1 500,00 €

Prix acquéreur	681,60 €
Prix net vendeur (Prix d'exécution)	611,94 €
Distribution de l'exercice 2020**	9,00 €

* Le prix de souscription est initial.

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

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2020	2019
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	2 146 094,36	2 706 279,65
dont loyers	1 923 501,93	2 416 743,90
Total des charges	1 153 190,56	1 842 485,07
Résultat	992 903,80	863 794,58
Distribution	618 210,00	1 030 350,00
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	60 996 720,00	60 996 720,00
Total des capitaux propres	68 960 456,46	68 054 159,08
Immobilisations locatives	48 292 104,45	60 506 890,90

	Global 2020	Par part 2020
Autres informations		
Bénéfice	992 903,80	14,45*
Distribution	618 210,00	9,00*

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	48 990 000,00	713,20
Valeur comptable	68 960 456,46	1 003,94
Valeur de réalisation	69 658 352,01	1 014,10
Valeur de reconstitution	81 982 960,13	1 193,52

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2020

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.

	Avant diminution des acomptes sur liquidation des capitaux propres (en euros)	Après diminution des acomptes sur liquidation des capitaux propres (en euros)
Valeur immobilisée des acquisitions	48 292 104,45	48 292 104,45
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	20 668 352,01	9 884 022,01
Valeur comptable	68 960 456,46	58 176 126,46
Valeur comptable ramenée à une part	1 003,94	846,94

VALEUR DE RÉALISATION

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

	Avant diminution des acomptes sur liquidation des capitaux propres (en euros)	Après diminution des acomptes sur liquidation des capitaux propres (en euros)
Valeur de marché des immeubles	48 990 000,00	46 515 290,73
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	20 668 352,01	9 884 022,01
Valeur de réalisation	69 658 352,01	56 399 312,74
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 014,10	821,07

VALEUR DE RECONSTITUTION

Il s'agit de la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

	Avant diminution des acomptes sur liquidation des capitaux propres (en euros)	Après diminution des acomptes sur liquidation des capitaux propres (en euros)
Valeur de réalisation	69 658 352,01	56 399 312,74
Frais d'acquisition des immeubles	3 380 310,00	3 209 555,06
Commission de souscription	8 944 298,12	7 299 688,55
Valeur de reconstitution*	81 982 960,13	66 908 556,35
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 193,52	974,07

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2020 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	24	0,03 %
Parts transférées par succession et/ou donation	244	0,36 %
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 qui ont conduit au remboursement cumulé des apports de 362 euros, par part, à chacun des associés, auquel s'ajoute les acomptes sur liquidation de 157 euros versés en 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 2020 ressort à 792,72 euros par part.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
ZOOM SUR LE PATRIMOINE MULTIHABITATION 2

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2020, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, est de 48 990 000 euros hors droits contre 61 110 000 euros au 31 décembre 2019 (à périmètre constant, elle était de 48 970 000 euros au 31 décembre 2019, soit une hausse de 0,04 %).

DONNÉES AU 31/12/2020

SUPERFICIE DÉTENUE
14 277 M²

NOMBRE DE LOTS DÉTENUS
219

NOMBRE DE LOTS LOUÉS
158

NOMBRE DE LOTS VACANTS
61

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2020

(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 2020



Habitation
100 %

Répartition géographique du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2020



Île-de-France
67,67 %

Régions
32,33 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2020

	Habitation	Total en €	Total en %
Île-de-France	35 060 000,00	35 060 000,00	71,57 %
Régions	13 930 000,00	13 930 000,00	28,43 %
Total €	**48 990 000,00**	**48 990 000,00**	
Total 2019	61 110 000,00	61 110 000,00	
Total %	**100,00 %**		**100,00 %**

GESTION DU PATRIMOINE

TAUX D'OCCUPATION ET MOUVEMENTS LOCATIFS

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



Rappel :

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

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant 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 EN FIN D'EXERCICE

Au 31 décembre 2020, sur les 425 lots acquis par la SCPI, 206 lots ont été vendus, 61 lots sont vacants et bloqués. Il y avait également 6 lots sous congés.

ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS

Les loyers quittancés sont passés de 2 416 743,90 euros en 2019 à 1 923 501,93 euros en 2020. Les loyers encaissés représentent 100,68 % des loyers facturés.

CONTENTIEUX

Le nombre de contentieux locatifs est de 43 dossiers pour impayés dont 32 locataires partis.

La dotation à la provision pour créances douteuses s'élève à 25 722,60 euros, la reprise s'élève à 54 957,09 euros et la provision s'établit au 31 décembre 2020 à 319 124,68 euros contre 348 359,17 euros en 2019.

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/ RAPPORT DE LA SOCIÉTE DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

La SCPI poursuit la cession d'actifs avec 59 ventes signées en 2020. Au 31 décembre, sur les 219 lots restants 61 sont vacants. 14 lots sont sous promesse et 14 autres lots sont sous offre en attente de signature d'une promesse.

Le montant total des cessions de l'année s'élève à 13 599 000 euros.

Au global, les biens sont vendus avec une plus-value brute de 11,39 % (avant déduction des honoraires de cession et d'arbitrage), soit une plus-value nette de 4,41% (hors impôt sur les plus-values).

On constate des écarts significatifs selon les localisations. Les actifs en Régions ainsi que les actifs tertiaires enregistrent les plus grosses moins-values. Plus les actifs sont proches de Paris, plus les plus-values sont importantes. Ces situations reflètent les disparités économiques du territoire national. On notera la situation particulière de Divonne-les-Bains qui bénéficie de la proximité immédiate de Genève.

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.

Adresse	Surface (m²)	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**
DIVONNE-LES-BAINS 268 rue de Lausanne	107,69	402 270,59 €	525 000,00 €	122 729,41 €	30,51 %	492 125,00 €	89 854,41 €	22,34%
BUSSY-ST-GEORGES 2 rue de l'Aviateur Martel	59,00	183 678,63 €	245 000,00 €	61 321,37 €	33,39%	229 658,33 €	45 979,70 €	25,03%
JUVIGNAC rue de la Circulade/rue de Castrum	329,67	946 120,31 €	896 000,00 €	-50 120,31 €	-5,30%	839 893,33 €	-106 226,98 €	-11,23%
POISSY 21 rue Jean Bouin	60,87	197 277,53 €	205 000,00 €	7 722,47 €	3,91 %	192 163,10 €	-5 114,44 €	-2,59%
VILLIERS-SUR-MARNE rue du Général Galliéni/rue Josephine E. Piquet	132,00	409 507,13 €	484 000,00 €	74 492,87 €	18,19%	453 692,38 €	44 185,25 €	10,79%
PERPIGNAN rue Galcéran e Villaseca/rue du Puit qui Chante	318,87	946 183,70 €	517 500,00 €	-428 683,70 €	-45,31 %	485 094,64 €	-461 089,06 €	-48,73%
VILLEJUIF rue Henri Barbusse/rue de la Liberté	71,68	279 020,30 €	415 000,00 €	135 979,70 €	48,73%	389 013,10 €	109 992,80 €	39,42%
ARGENTEUIL 23 Foch - 13 Diane - 7 Jorand	37,10	139 215,35 €	155 000,00 €	15 784,65 €	11,34%	145 294,05 €	6 078,70 €	4,37%
CACHAN 17 et 31 rue Camille Desmoulins	82,60	311 416,93 €	445 000,00 €	133 583,07 €	42,90%	417 134,52 €	105 717,59 €	33,95%
CHELLES 24/30 rue de la Paix	467,96	1 529 833,99 €	1 422 000,00 €	-107 833,99 €	-7,05%	1 332 955,71 €	-196 878,27 €	-12,87%
ASNIERES 2 rue Eugénie Eboué	542,80	2 126 628,02 €	2 792 000,00 €	665 371,98 €	31,29%	2 617 167,62 €	490 539,59 €	23,07%
QUIMPER 2 alez an eostiged	37,20	81 728,34 €	77 500,00 €	-4 228,34 €	-5,17%	72 647,02 €	-9 081,32 €	-11,11%
SAINT-DENIS 20 rue Baudet	23,20	84 671,23 €	115 000,00 €	30 328,77 €	35,82%	107 798,81 €	23 127,58 €	27,31%
TOULOUSE 4 allée Firmin Bouisset	273,84	801 376,75 €	908 000,00 €	106 623,25 €	13,31%	851 141,90 €	49 765,16 €	6,21%
TOULOUSE 49 avenue Maignan	264,94	826 969,99 €	847 000,00 €	20 030,01 €	2,42%	793 961,67 €	-33 008,32 €	-3,99%
SURESNES rue Carnot	74,30	380 563,32 €	520 000,00 €	139 436,68 €	36,64%	487 438,10 €	106 874,77 €	28,08%
SANNOIS 40/42 boulevard Charles de Gaulle	380,64	1 380 659,34 €	1 585 000,00 €	204 340,66 €	14,80%	1 485 748,81 €	105 089,47 €	7,61%
WISSOUS 6 rue F. Léger et 33 rue G. Robert	341,60	1 181 664,98 €	1 445 000,00 €	263 335,02 €	22,29%	1 354 515,48 €	172 850,50 €	14,63%
TOTAL	**3 605,96**	**12 208 786,43 €**	**13 599 000,00 €**	**1 390 213,57 €**	**11,39 %**	**12 747 443,57 €**	**538 657,14 €**	**4,41 %**

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

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, aménagements et installations, entretiens courants et remises en état locatif).

Pour faciliter la revente des actifs, des travaux de rafraîchissement ou des menues réparations peuvent être réalisés. En 2020, la SCPI a effectué 145 831,31 euros de travaux et de diagnostics contre 273 236,49 euros en 2019.

	2020
Travaux réalisés	145 831,31

Nature des travaux réalisés en 2020

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût TTC (euros)
24 à 30 rue de la Paix	CHELLES	Remplacement de double vitrage et divers travaux de rénovation et de serrurerie	27 821,88
3 et 14 à 20 rue De La Montre en Or	L'ISLE-ADAM	Remplacement de matériel et diverses interventions d'entretien courant	16 884,72
4 allée Firmin Bouisset	TOULOUSE	Diagnostics et divers travaux d'entretien courant	12 820,57
40/42 boulevard Charles de Gaulle	SANNOIS	Travaux de sécurisation de la terrasse	11 989,72
49 avenue Maignan	TOULOUSE	Travaux de mise en sécurité de la toiture	11 538,14

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 suivant :

DISSOLUTION DE LA SOCIETE PAR EXPIRATION DU TERME STATUTAIRE

Conformément aux termes d'une assemblée générale extraordinaire du 10 juillet 2019 et d'une décision de la Gérance du 18 janvier 2020, la société est en dissolution depuis le 18 janvier 2020.

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.

PROCEDURE 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.

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'INTERÊTS 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 173 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 8 776 400,72 euros (dont 7 860 600,72 euros de part fixe et 915 800,00 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 Française*.

****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-et-de-cookies/***

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

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/ CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre(1)
2016	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
2020	60 996 720,00	-	68 690	1 714	-	681,60

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix d'entrée au 1er janvier (euros)(1)	977,00	1 026,06	1 140,18	942,30	822,96
Distribution versée au titre de l'année (euros)(2)	38,04	28,08	21,60	15,00	9,00
dont distribution de report à nouveau (en %)	*7,31%*		*3,84%*	*16,13%*	
Taux de distribution sur valeur de marché (en %)(3)	2,54%	1,87%	1,66%	1,32%	0,79%
Report à nouveau cumulé par part (euros)(4)	3,21	7,17	6,34	3,91	9,36

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

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

(3) Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versée 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 (euros HT)
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
2020	24	0,03%	1,5 mois	-	266,67

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

	2016		2017		2018		2019		2020	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	59,43	99,90	54,26	99,73	42,98	99,80	35,18	99,90	28,00	99,51
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,02	0,03		0,01						
Produits divers	0,04	0,07	0,15	0,27	0,09	0,20	0,04	0,10	0,14	0,49
Total des revenus	**59,49**	**100,00**	**54,41**	**100,00**	**43,07**	**100,00**	**35,22**	**100,00**	**28,14**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	7,06	11,87	6,46	11,87	5,16	11,98	4,22	11,99		
Autres frais de gestion*	1,29	2,17	2,05	3,77	2,06	4,78	1,28	3,65	4,78	16,98
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,80	3,03	4,33	7,95	3,62	8,41	3,98	11,29	2,12	7,54
Charges immobilières non récupérées	12,02	20,21	11,53	21,19	12,30	28,55	12,78	36,28	7,21	25,62
Sous total - Charges externes	**22,18**	**37,29**	**24,37**	**44,78**	**23,14**	**53,71**	**22,26**	**63,21**	**14,11**	**50,14**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	1,78	3,00								
- dotation nette aux autres provisions**	0,27	0,46	(0,60)	(1,10)	(0,84)	(1,94)	0,38	1,09	(0,43)	(1,51)
Sous total - Charges internes	**2,05**	**3,45**	**(0,60)**	**(1,10)**	**(0,84)**	**(1,94)**	**0,38**	**1,09**	**(0,43)**	**(1,51)**
Total des charges	**24,23**	**40,74**	**23,77**	**43,68**	**22,30**	**51,77**	**22,65**	**64,30**	**13,68**	**48,63**
RÉSULTAT	**35,26**	**59,26**	**30,65**	**56,32**	**20,77**	**48,23**	**12,58**	**35,70**	**14,45**	**51,37**
Variation du report à nouveau	(2,78)	(4,68)	2,56	4,70	(0,83)	1,93	(2,42)	(6,88)	5,45	(19,39)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	38,04	63,94	28,08	51,61	21,60	50,15	15,00	42,59	9,00	31,98
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	38,04	63,94	28,08	51,61	21,60	50,15	15,00	42,59	9,00	31,98

* 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 31/12/2019*	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	78 169 220,00		78 169 220,00
Cessions d'immeubles	31 239 954,92	12 214 786,45	43 454 741,37
Plus et moins values sur cessions	1 101 234,99	531 603,58	1 632 838,57
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	**7 278 420,48**	**12 746 390,03**	**20 024 810,51**

* Depuis l'origine de la société.

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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 2020 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

	En euros
Revenu foncier	
Revenu brut	1 928 100
Autres charges déductibles	461 755
Revenu net	1 466 345
Soit par part pleine jouissance	21,35
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*	1 538 138,25
Réintégration	
Déduction (Plus values nettes à long terme)	1 395 568,46
Résultat fiscal	142 569,79

* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	1 538 138,25
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	1 538 138,25

* Plus ou moins values comptables comprises.

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1er janvier 2021 (euros)	
Pour les résidents français	**Pour les non-résidents français (ou assimilés)**
412,49	412,49

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2021.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D. 441-6 du code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31 décembre 2020, 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 31/12/2020								
Fournisseurs		424 263,76						424 263,76*
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		**424 263,76**						**424 263,76**
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**

* 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 la modification statutaire de votre SCPI suivante :

INTRODUCTION DE LA POSSIBILITÉ POUR LES ASSOCIÉS AYANT ACCEPTÉ DE RECOURIR À LA TÉLÉCOMMUNICATION ÉLECTRONIQUE DE VOTER PAR VOIE ÉLECTRONIQUE AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Pour mémoire, les statuts de votre SCPI prévoient déjà la possibilité de recourir aux convocations par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la règlementation.

La société de gestion vous propose d'y adjoindre un alinéa relatif à la possibilité pour les associés ayant accepté la télécommunication électronique de voter aux assemblées générales par voie électronique, afin que l'ensemble du processus de vote, de la convocation à l'expression du vote, soit dématérialisé.

En effet, cette modalité de vote présente l'avantage d'être simple, rapide et sécurisé tout en s'inscrivant dans la politique de développement durable du Groupe La Française et dans le contexte actuel de développement du recours aux voies de télécommunication dématérialisée.

En conséquence, le paragraphe 4 « Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance » de l'article XXII des statuts relatif aux assemblées générales serait rédigé comme suit :

« 4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code Monétaire et Financier dans les conditions prévues par la règlementation.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Chaque Associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,

b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants,

c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un Secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des Associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le Bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des Associés. »

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

7/ 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 2020.

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 2020 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 et implique mécaniquement une baisse progressive de la distribution. Par ailleurs, lors de l'assemblée générale du 10 juillet 2019, les associés ont donné tous pouvoirs à la société de gestion afin de constater l'arrivée du terme et la mise en liquidation de la SCPI Multihabitation 2. La société est ainsi en liquidation depuis la décision de la Gérance du 18 janvier 2020.

Votre Conseil est resté très attentif à la situation locative des immeubles du patrimoine et aux cessions réalisées. Au 31 décembre 2020, sur les 425 lots acquis par la SCPI, 206 lots ont été vendus. Sur les 219 lots restants, il y a 61 lots vacants. 14 lots sont sous promesse et 14 autres lots sont sous offre en attente de signature d'une promesse.

Les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement au 31 décembre 2020 à 71,46 % et à 69,24 %. Ces taux s'expliquent 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 43 dossiers dont 32 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.

VALEUR DU PATRIMOINE

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2020, résultant des expertises réalisées, s'établit à 48 990 000 euros hors droits, correspondant à une valeur de 713,20 euros par part, soit une augmentation de 0,04 % à périmètre constant.

La valeur de réalisation s'établit à 1 014,10 euros par part.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts a enregistré les cessions de 24 parts qui ont été échangées sur la base d'un prix moyen payé par l'acquéreur de 792,72 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 et des acomptes sur liquidation versés en 2020 et 2021, correspondant à la réduction de la valeur nominale d'un montant total de 644 euros par part.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2020

Notre réunion du 11 mars 2021, à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2020.

Compte tenu des cessions déjà réalisées, les produits locatifs s'établissent au 31 décembre 2020 à 2 068 115,85 euros contre 2 648 192,93 euros en 2019. Le résultat de l'exercice social de la SCPI au 31 décembre 2020 se solde par un bénéfice de 992 903,80 euros, soit 14,45 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2020 s'est élevée à 9 euros par part générant ainsi un taux de distribution de 0,79 %.

En ce qui concerne l'exercice 2021, les prévisions présentées par la société de gestion font ressortir un résultat par part de 1,34 euro. La distribution annuelle devrait se situer aux environs de 2,10 euros par part dont 0,76 euro prélevé sur le compte de report à nouveau.

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 d'introduire la possibilité pour les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique de voter par voie électronique aux assemblées générales, ce qui permettra de simplifier la communication.

Nous vous invitons à voter favorablement à l'ensemble des modifications statutaires proposées, qui ont été débattues au sein de votre Conseil de Surveillance.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 11 mars 2021 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 2020 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 participer à notre assemblée générale ou 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 2020 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 992 903,80 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour 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 992 903,80 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 374 693,80 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 1 261 751,50 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 618 210,00 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 643 541,50 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2020

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 2020, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **valeur comptable :** 68 960 456,46 euros, soit 1 003,94 euros par part ;
- **valeur de réalisation :** 69 658 352,01 euros, soit 1 014,10 euros par part ;
- **valeur de reconstitution :** 81 982 960,13 euros, soit 1 193,52 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 au liquidateur de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » - Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent

L'assemblée générale autorise le liquidateur à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs ».

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours des exercices clos les 31 décembre 2019 et 31 décembre 2020.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale autorise le liquidateur 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 2021.

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 2020 à 35 239,00 euros, soit 0,51 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Autorisation donnée au liquidateur de prélever un droit fixe dans le cadre du traitement des parts en déshérence)

L'assemblée générale, autorise le liquidateur à prélever un droit fixe de 150 euros HT, par associé/héritier retrouvé suite aux diligences du liquidateur, pour toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Fixation des honoraires de liquidation de La Française Real Estate Managers – Constatation des honoraires perçus en 2020

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 1 060 218,33 euros en 2020.

NEUVIÈME 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.



9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Introduction de la possibilité pour les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique de voter par voie électronique aux assemblées générales - Modification corrélative du paragraphe 4 « Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance » de l'article XXII 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 d'ajouter au paragraphe 4 « Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance » de l'article XXII des statuts, un alinéa relatif à la possibilité pour les associés ayant accepté la télécommunication électronique de voter aux assemblées générales par voie électronique, comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« 4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code monétaire et financier dans les conditions prévues par la règlementation.

Chaque Associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,

b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants.

c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le Bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des Associés. »

NOUVELLE RÉDACTION

« 4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code Monétaire et Financier dans les conditions prévues par la règlementation.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Chaque Associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,

b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants,

c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un Secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des Associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le Bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des Associés. »

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.



10/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EUROS)

	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**48 292 104,45**	**48 990 000,00**	**60 506 890,90**	**61 110 000,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	48 292 104,45	48 990 000,00	60 506 890,90	61 110 000,00
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)	**48 292 104,45**	**48 990 000,00**	**60 506 890,90**	**61 110 000,00**
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 passif d'exploitation	**98 189,83**	**98 189,83**	**82 751,91**	**82 751,91**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	98 189,83	98 189,83	82 751,91	82 751,91
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**11 689 979,05**	**11 689 979,05**	**543 982,45**	**543 982,45**
Locataires et comptes rattachés	453 174,50	453 174,50	499 602,12	499 602,12
Provisions pour dépréciation des créances	(319 124,68)	(319 124,68)	(348 359,17)	(348 359,17)
Autres créances	11 555 929,23	11 555 929,23	392 739,50	392 739,50
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**11 899 392,68**	**11 899 392,68**	**10 460 825,72**	**10 460 825,72**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	11 899 392,68	11 899 392,68	10 460 825,72	10 460 825,72
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**23 687 561,56**	**23 687 561,56**	**11 087 560,08**	**11 087 560,08**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(3 020 219,71)**	**(3 020 219,71)**	**(3 541 008,37)**	**(3 541 008,37)**
Dettes financières	(141 831,00)	(141 831,00)	(174 134,00)	(174 134,00)
Dettes d'exploitation	(457 052,81)	(457 052,81)	(268 278,80)	(268 278,80)
Dettes diverses	(2 421 335,90)	(2 421 335,90)	(3 098 595,57)	(3 098 595,57)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(3 020 219,71)**	**(3 020 219,71)**	**(3 541 008,37)**	**(3 541 008,37)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	1 010,16	1 010,16	716,47	716,47
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (Comptes de régularisation)	**1 010,16**	**1 010,16**	**716,47**	**716,47**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**68 960 456,46**		**68 054 159,08**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**69 658 352,01**		**68 657 268,18**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2019	Autres mouvements	Situation au 31/12/2020
Capital	**60 996 720,00**			**60 996 720,00**
Capital souscrit	60 996 720,00			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	**1 101 234,99**		**531 603,58**	**1 632 838,57**
Réserves				
Report à nouveau	**435 403,12**	**(166 555,42)**		**268 847,70**
Résultat de l'exercice	**(166 555,42)**	**166 555,42**	**374 693,80**	**374 693,80**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	863 794,58	(863 794,58)	992 903,80	992 903,80
Acomptes sur distribution	(1 030 350,00)	1 030 350,00	(618 210,00)	(618 210,00)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	**68 054 159,08**		**906 297,38**	**68 960 456,46**

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

10/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EUROS)

	31/12/2020	31/12/2019
Produits immobiliers		
Loyers	1 923 501,93	2 416 743,90
Charges facturées	144 613,92	231 449,03
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**2 068 115,85**	**2 648 192,93**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	144 613,92	231 449,03
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	145 831,31	273 236,49
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	495 122,35	877 667,93
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**785 567,58**	**1 382 353,45**
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	**1 282 548,27**	**1 265 839,48**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	13 630,88	16 850,48
Reprises de provisions pour créances douteuses	54 957,09	38 697,18
TOTAL I : Produits d'exploitation	**68 587,97**	**55 547,66**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion		290 009,27
Charges d'exploitation de la société	266 111,54	37 200,89
Diverses charges d'exploitation	69 799,68	66 635,17
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	25 722,60	65 033,72
TOTAL II : Charges d'exploitation	**361 633,82**	**458 879,05**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(293 045,85)**	**(403 331,39)**
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	9 390,54	2 539,06
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**9 390,54**	**2 539,06**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	5 989,16	1 252,57
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**5 989,16**	**1 252,57**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**3 401,38**	**1 286,49**
Résultat net (A+B+C+D)	**992 903,80**	**863 794,58**

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.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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 pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2021. 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.

Au 31 décembre 2020, la valeur d'expertise s'établit à 48 990 000 euros.

La valeur estimée dans l'état du patrimoine est retraitée du droit de partage et des frais de commercialisation. Ce retraitement permet d'obtenir une valeur de patrimoine plus proche de la valeur en fin de liquidation. Pour cette même raison, cette valeur retraitée est utilisée pour le calcul de la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution.

11/ ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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.

ACOMPTES SUR LIQUIDATION

Les acomptes sur liquidation versés par la SCPI ont été comptabilisés dans un compte spécifique créé à cet effet et inscrit dans lescréances de l'état du patrimoine. Ce compte enregistre les montants cumulés des versements à effectuer aux Associés, sans diminution des capitaux propres, à valoir sur la somme à leur répartir à la clôture de la liquidation.

En 2020, le montant cumulé des acomptes versés au titre de la liquidation du patrimoine s'élève à 10 784 330,00 euros, soit 157 euros par part.

DROIT DE PARTAGE

Le droit de partage relatif aux propriétés vendues est constaté dans le poste des plus ou moins-values comptables sur cessions d'immeubles.

En contrepartie le poste Dettes diverses a été mouvementé. Le versement effectif du droit de partage, dont le taux s'établit à 2,50 % depuis le 31 décembre 2015, n'interviendra qu'au terme des opérations de liquidation.

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 POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun évènement important n'est survenu entre la date de cloture de l'exercice et la date à laquelle ce document est établi.Il est à noter que l'exercice ouvert le 1er Janvier 2021 s'est ouvert dans un contexte de pandémie liée au Covid-19 tant au niveau national qu'au niveau international. Le gouvernement français a pris des mesures pour limiter la propagation du virus sur le territoire français (couvre-feu, fermeture de certains commerces, etc.) À ce stade, les effets des mesures gouvernementales et de la poursuite de la crise sanitaire sont inconnus sur l'activité de la société.

ANNEXE / TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2020		Exercice 2019	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	48 292 104,45	48 990 000,00	60 506 890,90	61 110 000,00
Total	**48 292 104,45**	**48 990 000,00**	**60 506 890,90**	**61 110 000,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2019	**60 506 890,90**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2019	**60 506 890,90**
Cessions	**(12 214 786,45)**
SANNOIS - bd Charles de Gaulle	(99 068,92)
TOULOUSE - rue Montesquieu	(157 236,22)
VILLEJUIF - rue Henri Barbusse	(120 142,45)
PERPIGNAN - avenue du Général de Gaulle	(264 350,95)
TOULOUSE - rue Montesquieu	(190 614,21)
WISSOUS - rue Gilbert Robert	(177 883,32)
TOULOUSE - rue Montesquieu	(136 132,53)
DIVONNE-LES-BAINS - rue de Lausanne	(402 270,59)
PERPIGNAN - avenue du Général de Gaulle	(134 589,25)
WISSOUS - rue Gilbert Robert	(219 336,16)
VILLEJUIF - rue Henri Barbusse	(158 877,85)
TOULOUSE - rue Montesquieu	(202 280,58)
JUVIGNAC - rue de la Circulade	(248 550,87)
SANNOIS - bd Charles de Gaulle	(208 693,36)
CHELLES - rue de la Paix	(185 489,61)
ASNIERES-SUR-SEINE - 15 rue Edouard Manet	(269 949,47)
TOULOUSE - rue Montesquieu	(177 324,95)
TOULOUSE - rue Montesquieu	(140 706,45)
QUIMPER - 3 Alez an Eostiged	(81 728,34)
TOULOUSE - rue Montesquieu	(117 205,60)
ASNIERES-SUR-SEINE - 15 rue Edouard Manet	(254 599,94)
SURESNES - 112-114-116 rue Carnot	(380 563,32)
ARGENTEUIL - 11-13 rue de Diane	(139 215,35)
SANNOIS - bd Charles de Gaulle	(186 186,49)
SANNOIS - bd Charles de Gaulle	(182 124,01)
SANNOIS - bd Charles de Gaulle	(99 068,92)
JUVIGNAC - rue de la Circulade	(200 239,15)
ASNIERES-SUR-SEINE - 15 rue Edouard Manet	(266 580,06)
PERPIGNAN - avenue du Général de Gaulle	(112 935,19)
PERPIGNAN - avenue du Général de Gaulle	(114 127,66)
ASNIERES-SUR-SEINE - 15 rue Edouard Manet	(351 938,42)
CHELLES - rue de la Paix	(287 998,14)
PERPIGNAN - avenue du Général de Gaulle	(185 618,51)
CHELLES - rue de la Paix	(256 394,83)
TOULOUSE - rue Montesquieu	(136 925,68)
ASNIERES-SUR-SEINE - 15 rue Edouard Manet	(270 698,22)
WISSOUS - rue Gilbert Robert	(190 383,66)
PERPIGNAN - avenue du Général de Gaulle	(134 562,14)
CACHAN - 17 rue Camille Desmoulins	(311 416,93)
VILLIERS-SUR-MARNE - rue du Général Gallieni	(197 571,80)
POISSY - rue Jean Bouin	(197 277,53)
TOULOUSE - rue Montesquieu	(232 994,84)
WISSOUS - rue Gilbert Robert	(219 336,16)
JUVIGNAC - rue de la Circulade	(237 517,07)
SANNOIS - bd Charles de Gaulle	(104 346,67)
BUSSY-ST-GEORGES - 2 rue de L'aviateur Martel	(189 678,63)
CHELLES - rue de la Paix	(308 071,31)
ASNIERES-SUR-SEINE - 15 rue Edouard Manet	(258 343,72)
CHELLES - rue de la Paix	(236 381,39)
CHELLES - rue de la Paix	(255 498,70)
JUVIGNAC - rue de la Circulade	(259 813,22)
WISSOUS - rue Gilbert Robert	(197 163,71)
SANNOIS - bd Charles de Gaulle	(221 471,07)

11/ ANNEXE

VILLIERS-SUR-MARNE - rue du Général Gallieni	(211 935,33)
SANNOIS - bd Charles de Gaulle	(279 699,91)
WISSOUS - rue Gilbert Robert	(177 561,98)
ASNIERES-SUR-SEINE - rue Eugenie Eboué	(454 518,20)
TOULOUSE - rue Montesquieu	(136 925,68)
SAINT-DENIS - rue Baudet/Dohis	(71 671,23)
SAINT-DENIS - rue Baudet/Dohis	(13 000,00)
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2020	**48 292 104,45**
Immobilisation locatives au 31/12/2020	**48 292 104,45**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2019	**82 751,91**
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2019	**82 751,91**
Fonds de roulement versés aux syndics	
Fonds de roulement restitués par les syndics	15 437,92
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2020	**98 189,83**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2020	**98 189,83**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2019	Compte à compte 2020*	Dotation 2020	Montant des amortissements au 31/12/2020
Agencements, aménagements installations	5 ans	17 669,11	(5 189,52)		12 479,59

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

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2019	Dotation 2020	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2020
Pour créances douteuses	348 359,17	25 722,60	54 957,09	319 124,68
Total	**348 359,17**	**25 722,60**	**54 957,09**	**319 124,68**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2019	863 794,58
Report à nouveau 2019	435 403,12
Total distribuable	**1 299 197,70**
Distribution 2019	1 030 350,00
Report à nouveau après affectation du résultat	**268 847,70**

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	48 659,94
Autres dettes d'exploitation	89 147,37
Total	**137 807,31**
Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	351,95
Autres créances d'exploitation	63 444,03
Total	**63 795,98**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	87 640,43
Locataires : factures à établir	351,95
Locataires : créances douteuses	365 182,12
Total	**453 174,50**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Total	**9 000,00**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Regul plus-value retenue de 2016 à juin 2020	5 974,15
Diverses charges exceptionnelles	15,01
Total	**5 989,16**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnité d'assurance sinistre	7 098,51
Apurement des comptes locataires	2 291,90
Divers produits exceptionnels	0,13
Total	**9 390,54**

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses d'acquisition

Adresse	Nature	Date	Prix
			Néant

Promesses de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
6 rue Fernand Léger - 91320 WISSOUS	Habitation	02/10/2020	222 000,00
6 rue Fernand Léger - 91320 WISSOUS	Habitation	20/11/2020	215 000,00
54 à 63 rue de la Circulade - 34990 JUVIGNAC	Habitation	24/11/2020	195 000,00
19/23 avenue du Maréchal Joffre - 95100 ARGENTEUIL	Habitation	05/10/2020	160 000,00
19/23 avenue du Maréchal Joffre - 95100 ARGENTEUIL	Habitation	20/11/2020	180 000,00
6 rue Fernand Léger - 91320 WISSOUS	Habitation	06/11/2020	260 000,00
45 rue Henri Barbusse - 94800 VILLEJUIF	Habitation	29/10/2020	240 000,00
54 à 63 rue de la Circulade - 34990 JUVIGNAC	Habitation	16/11/2020	230 000,00
49 avenue Maignan - 31200 TOULOUSE	Habitation	05/11/2020	200 000,00
15 rue Edouard Manet - 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	Habitation	13/11/2020	270 000,00
54 à 63 rue de la Circulade - 34990 JUVIGNAC	Habitation	30/11/2020	232 000,00
112, 114 et 116 rue Carnot - 92150 SURESNES	Habitation	01/12/2020	540 000,00
24 à 30 rue de la Paix - 77500 CHELLES	Habitation	15/12/2020	185 000,00
49 avenue Maignan - 31200 TOULOUSE	Habitation	21/12/2020	140 000,00

Opérations de valorisation

Adresse	Nature	Date	Prix
			Néant

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale.

Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier.

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2020 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2019 (euros)
Habitations							
268 rue de Lausanne 01220 DIVONNE-LES-BAINS	20/10/2005	100,00 %	1 000,04	3 787 018,64		3 787 018,64	4 189 289,23
3 Alez An Eostiged 29100 QUIMPER	21/06/2007	100,00 %	393,80	861 247,33		861 247,33	942 975,67
49 avenue Maignan 31200 TOULOUSE	24/04/2007	100,00 %	1559,48	4 778 510,30		4 778 510,30	5 605 480,29
4 allée Firmin Bouisset 31200 TOULOUSE	25/06/2007	100,00 %	658,77	1 939 336,94		1 939 336,94	2 740 713,69
54 à 63 rue de la Circulade 34990 JUVIGNAC	30/06/2006	100,00 %	792,78	2 239 461,96		2 239 461,96	3 185 582,27
12 rue Galceran De Villaseca 66000 PERPIGNAN	28/11/2006	100,00 %	688,08	2 043 296,05		2 043 296,05	2 989 479,75
24 à 30 rue de la Paix 77500 CHELLES	27/06/2007	100,00 %	1 474,90	4 825 644,39		4 825 644,39	6 355 478,37
2 rue de l'Aviateur Martel 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES	28/11/2005	100,00 %	372,90	1 187 067,13		1 187 067,13	1 376 745,76
21 rue Jean Bouin 78300 POISSY	29/08/2006	100,00 %	717,10	2 326 287,48		2 326 287,48	2 523 565,01
6 rue Fernand Léger 91320 WISSOUS	29/06/2007	100,00 %	96,30	337 394,30		337 394,30	527 872,88
6 rue Fernand Léger 91320 WISSOUS	29/06/2007	100,00 %	509,80	1 778 190,49		1 778 190,49	2 769 376,90
112, 114 et 116 Rue Carnot 92150 SURESNES	28/06/2007	100,00 %	443,60	2 272 644,55		2 272 644,55	2 653 207,87
2 rue Eugène Eboué 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	26/06/2007	100,00 %	1 208,00	4 738 495,67		4 738 495,67	6 865 123,70
15 rue Edouard Manet 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	26/07/2005	100,00 %	428,20	1 571 780,81		1 571 780,81	1 571 780,81
20 à 25 rue Baudet 93000 SAINT-DENIS	14/06/2007	100,00 %	487,80	1 740 949,47		1 740 949,47	1 753 949,47
20 à 25 rue Baudet 93200 SAINT-DENIS	14/06/2007	100,00 %	680,28	2 140 573,56		2 140 573,56	2 212 244,79
17 et 31 rue Camille Desmoulins 94000 CACHAN	07/06/2007	100,00 %	362,10	1 375 042,03		1 375 042,03	1 686 458,96
1 rue du Général Gallieni 94350 VILLIERS-SUR-MARNE	31/10/2006	100,00 %	514,85	1 588 062,43		1 588 062,43	1 997 569,56
45 rue Henri Barbusse 94800 VILLEJUIF	14/12/2006	100,00 %	471,43	1 737 159,03		1 737 159,03	2 016 179,33
19/23 avenue du Maréchal Joffre 95100 ARGENTEUIL	02/02/2007	100,00 %	218,89	796 670,55		796 670,55	796 670,55
19/23 avenue du Maréchal Joffre 95100 ARGENTEUIL	02/02/2007	100,00 %	314,40	1 147 598,53		1 147 598,53	1 286 813,88
40/42 boulevard Charles de Gaulle 95110 SANNOIS	28/06/2007	100,00 %	647,25	2 389 383,37		2 389 383,37	3 770 042,72
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	690 289,44
Total habitations			**14 277,45**	**48 292 104,45**		**48 292 104,45**	**60 506 890,90**



13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2020

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 votre 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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et règlementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 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. 441-6 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 19 mai 2021

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie Gaitte

13/ 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 2020

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 DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

1) Une commission 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 2020 s'élève à 230 820,23 euros.

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

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2020.

3) Une commission de cession représentant 1,25 % HT maximum du prix de cession (hors droits et hors frais) de l'actif immobilier.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2020 s'élève à 201 690 euros.

L'assemblée générale du 14 juin 2017 a décidé la possibilité pour la société LA FRANCAISE REM d'intervenir dans le cadre d'une mission spécifique d'intermédiaire en transaction immobilière et fixé les honoraires de commercialisation versés en rémunération de cette mission à un montant 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 intervenant au profit de tout acquéreur.

Le montant comptabilisé au titre des honoraires d'intermédiaire pour les ventes intervenant au profit des locataires et des honoraires relatifs aux ventes intervenants au profit de tout acquéreur au titre de l'exercice 2020 s'élève à respectivement 19 806 euros et 607 902,10 euros.

Paris-La Défense, le 19 mai 2021

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Virginie Gaitte

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

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 2021 - B90122 - Crédit photo : Depositphotos