LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

RAPPORT ANNUEL 2021

SCPI MULTIHABITATION 2



MULTIHABITATION 2

SCPI « ROBIEN » À CAPITAL FIXE FERMÉ

Assemblée générale ordinaire du 22 juin 2022









1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 4

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021 6

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 12

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

6/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 17

7/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 18

8/ COMPTES ANNUELS 20

9/ ANNEXE 23

10/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 28

11/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 30

1/ CONJONCTURE

PRÉAMBULE

Cette note de conjoncture a été rédigée au début du conflit en Ukraine. Elle ne concerne donc que l'année 2021. Nous vous invitons à consulter régulièrement les actualités sur le site du groupe ***https://www.la-francaise.com/fr/nous-connaitre/les-actualites/*** pour suivre les actions menées par La Française Real Estate Managers pour faire face à cette situation inédite.

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Après la récession causée par la crise sanitaire, l'économie française a connu une amélioration nette en 2021 avec une croissance de son PIB de 7 % en moyenne annuelle, contre 5 % en moyenne pour la zone euro. La persistance du virus a cependant freiné le rebond qui devrait se poursuivre en 2022.

La consommation des ménages a été le premier contributeur à la croissance au 4e trimestre et a retrouvé son niveau d'avant crise. Au total, après s'être contractée de 7,2 % en 2020, elle a progressé de 4,8 % en 2021.

L'investissement des entreprises repart de l'avant et a atteint au 4e trimestre un niveau élevé, plus de 3 % supérieur à celui d'avant crise. En 2021, il a ainsi progressé de 12,2 % après un recul de 8,1% en 2020.

La croissance au 4e trimestre confirme le scénario d'une reprise pérenne malgré d'éventuelles nouvelles vagues épidémiques dont l'impact sur la croissance est de moins en moins négatif. La croissance serait ainsi portée en premier lieu par le rétablissement graduel de la consommation, tandis que l'investissement resterait dynamique et durablement soutenu par le plan de relance et le plan France 2030. L'acquis de croissance pour 2022 est très favorable à +2,4 % et l'objectif du gouvernement d'une croissance à 4 % en 2022 semblait atteignable avant l'invasion de l'Ukraine par la Russie.

En effet, le conflit qui touche l'Ukraine affecte l'économie de la zone euro à travers différents canaux : une incertitude accrue, la volatilité des marchés financiers, la baisse des exportations, la hausse des prix du pétrole, du gaz et d'autres matières premières. La nature géopolitique du choc ne permet pas de déterminer l'importance de l'impact avec certitude, néanmoins on peut craindre que plus la crise durera et plus les conséquences économiques seront importantes. Une incertitude forte durant plusieurs mois finirait par peser sur la confiance des ménages et celle du monde des affaires.

La zone euro a achevé 2021 avec une inflation à 5 % sur un an. La France est un peu mieux lotie que ses voisins avec une inflation sur un an à 2,8 %. Cette flambée de l'inflation s'expliquait largement par les tensions sur le prix de l'énergie et l'apparition de goulets d'étranglements suscitée par une reprise de l'économie mondiale d'une ampleur inconnue jusqu'alors. Avec la flambée des cours du pétrole et des métaux, nourrie par le conflit en Ukraine, l'inflation devrait accélérer dans les mois à venir. Ces développements confrontent la Banque Centrale Européenne (BCE) à une inflation plus élevée et à des perspectives de croissance plus lente pour la zone euro, qui pourraient l'amener à relever ses taux plus rapidement qu'attendu. Toutefois, face à l'impact de la guerre en Ukraine sur l'activité économique, la Banque Centrale Européenne continuait mi-mars 2022 à invoquer un nécessaire soutien monétaire et budgétaire.

RÉSIDENTIEL

Le résidentiel était en 2021 au cœur des stratégies d'un nombre croissant d'investisseurs. Aux investisseurs traditionnels sont venus s'ajouter ceux souhaitant diversifier leur portefeuille suite à la crise du Covid, et les investisseurs étrangers. Au total, 7,4 Mds d'euros ont été investis en France en immobilier résidentiel, une hausse de 7 % par rapport à 2020 et un niveau bien supérieur à la moyenne décennale qui s'établit à 4 Mds d'euros. L'année 2021 a été marquée par l'apport de 5 900 logements existants et près de 4 000 logements neufs par In'li dans la foncière crée dans le cadre d'un partenariat de long terme avec AXA IM. Les investissements se sont répartis de façon relativement équilibrée entre le neuf (53 %) et les actifs de seconde main (47 %), après une année 2020 marquée par une nette domination des actifs neufs.

Si le résidentiel classique reste l'actif privilégié des investisseurs, le résidentiel géré (coliving, résidences services seniors et résidences étudiantes) continue à être porté par les tendances démographiques, sociologiques et économiques qui pointent vers de nouveaux modes d'habitat. Globalement, la demande pour le résidentiel géré reste solide avec un volume d'1,1 milliards d'euros, à un niveau correspondant à la moyenne des trois dernières années. Le marché de l'investissement en résidentiel géré est principalement animé par la vente d'actifs neufs et plus particulièrement de projets en développement, qui concentraient 80 % des volumes investis.

Le marché de l'investissement résidentiel manque structurellement d'offres en raison de l'éclatement du marché résultant de la vague massive de vente à la découpe à la fin des années 1990. La ré-institutionnalisation de ce segment de marché devrait être longue et contraint d'autant l'offre. Ce déséquilibre offre/demande impacte les taux de rendement prime, qui se sont compressés une nouvelle fois en 2021, pour atteindre, fin 2021, 2,1% à Paris et 3 % dans les principales métropoles régionales. Cette pression s'exerce également sur le résidentiel géré, en particulier sur les résidences services seniors où la demande excède largement l'offre. Les taux de rendement du résidentiel géré restent néanmoins sensiblement supérieurs au résidentiel classique et s'établissaient pour les meilleurs actifs autour de 3,5 %.

Les ventes de logements anciens se sont rapidement redressées après leur fléchissement lié à la crise de la Covid-19 ; tombées sous le seuil du million en juillet 2020, les ventes ont graduellement augmenté pour dépasser 1,2 million en août 2021 et se stabiliser à 1,18 million fin décembre. Le marché du neuf peine, à l'inverse, à retrouver sa dynamique d'avant crise, en raison d'un faible nombre d'offres disponibles. Si le cumul des réservations en 2021 est en hausse de 15 % par rapport à 2020, il demeure inférieur de 11 % à celui de 2019. La faiblesse de la production de logements neufs concourt directement à la hausse des prix de l'ancien.

En 2021, le prix des logements anciens a poursuivi sa dynamique haussière. Au 4e trimestre, ils ont augmenté de 7,1% sur un an. La hausse est plus marquée en régions où les prix ont grimpé de 9 % alors qu'en Île-de-France la hausse est de 2,7 %. Avec plus de 182 000 transactions enregistrées en 2021, l'Île-de-France a réalisé un nouveau record d'activité, traduisant non pas un exode mais un élargissement des zones géographiques de demande, à la recherche d'un logement plus confortable. Cet élargissement de la demande, dans des marchés où les prix sont plus modérés qu'en cœur de métropole, a entraîné un ralentissement de la hausse des prix en Île-de-France. Depuis quelques années, les différences de prix en fonction du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) se sont creusées faisant apparaître une valeur verte et une décote brune. En 2020, les maisons à étiquette énergie A et B se sont vendues 6 à 12 % plus cher que les maisons équivalentes avec un DPE D. Les passoires thermiques (DPE F ou G) ont, quant à elles, subi une dépréciation de 10 à 20 % par rapport aux maisons équivalentes avec un DPE D.

CRÉDITS IMMOBILIERS

	Décembre 2020	Décembre 2021
Taux moyens	1,18 %	1,05 %
Durée des prêts	233 mois	237 mois

VOLUMES DE VENTES CUMULÉS SUR 12 MOIS

	2020	2021
Logements anciens	1 024 000	1 178 000
Logements neufs	102 000	117 000

CROISSANCE DES PRIX

	2020	2021
Logements anciens	+6,4 %	+ 7,1 %
Logements neufs	+0,5 %	+3,0 %

TAUX DE RENDEMENT

	2020	2021
Logements Île-de-France	2,20 % - 3,50 %	2,10 % - 3,50 %
Logements Régions	3,00 % - 4,50 %	3,00 % - 4,50 %

Source : INSEE, Observatoire Crédit Logement CSA.

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

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
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 Régionale 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

BPCE Expertises Immobilières
(anciennement 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 2021

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.

Depuis le début des cessions d'actifs, la SCPI a vendu 263 lots dont 57 en 2021.

Le résultat de l'année 2021 a baissé par rapport à 2020, passant de 992 903,80 euros en 2020 à 359 435,90 euros en 2021. La cession des actifs et l'arrêt des remises en location ont entrainé une baisse des loyers de -361 887,88 euros. À cette baisse de loyers s'ajoute une hausse des charges locatives non récupérables pour -321 650,11 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 9,00 euros en 2020 à 2,10 euros en 2021 (en un seul versement en janvier 2022). Le report à nouveau passe ainsi de 9,36 euros par part à 12,49 euros par part après distribution.

Les cessions réalisées ont permis d'effectuer deux nouveaux acomptes de liquidation en 2021, de 125,00 et 130,00 euros par part. Deux nouveaux acomptes seront versés en janvier et juillet 2022.

Les associés ont ainsi touché depuis le début des opérations d'arbitrage 774,00 euros par part :

RÉDUCTIONS DE CAPITAL

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

ACOMPTE SUR LIQUIDATION

Janvier 2020	107,00 €
Juillet 2020	50,00 €
Janvier 2021	125,00 €
Juillet 2021	130,00 €
Total	**412,00 €**

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 2021

Capital	60 996 720,00 €
Nombre de parts	68 690
Capitalisation	78 169 220,00 €
Nombre d'associés	1 719

Valeur de réalisation	579,13 €
Prix de souscription*	1 500,00 €
Distribution de l'exercice 2021**	2,10 €

* 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)

	2021	2020
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	1 794 018,31	2 146 094,36
dont loyers	1 561 614,05	1 923 501,93
Total des charges	1 434 582,41	1 153 190,56
Résultat	359 435,90	992 903,80
Distribution	144 249,00	618 210,00
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	40 991 088,19	68 960 456,46
Immobilisations locatives	36 925 089,44	48 292 104,45

	Global 2021	Par part 2021
Autres informations		
Bénéfice	359 435,90	5,23*
Distribution	144 249,00	2,10*

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	38 540 000,00	561,07
Valeur comptable	40 991 088,19	596,75
Valeur de réalisation	39 780 268,99	579,13
Valeur de reconstitution	47 417 812,18	690,32

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2021

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

VALEUR COMPTABLE

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

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	36 925 089,44
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	4 065 998,75
Valeur comptable	40 991 088,19
Valeur comptable ramenée à une part	596,75

VALEUR DE RÉALISATION

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

	En euros
Valeur de marché des immeubles	35 714 270,24
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	4 065 998,75
Valeur de réalisation	39 780 268,99
Valeur de réalisation ramenée à une part	579,13

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

	En euros
Valeur de réalisation	39 780 268,99
Frais d'acquisition des immeubles	2 464 284,65
Commission de souscription	5 173 258,54
Valeur de reconstitution*	47 417 812,18
Valeur de reconstitution ramenée à une part	690,32

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2021 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	30	0,04 %
Parts transférées par succession et/ou donation	421	0,61 %
Parts cédées de gré à gré	-	-

Le marché des parts ne saurait être significatif dès lors que la cession des lots se poursuit et que la SCPI procède à des acomptes sur liquidation. Au cas particulier, les versements effectués depuis 2018 se sont traduits par le versement aux associés de 744,00 euros par part auquel s'ajoute celui du mois de janvier 2022 pour 49,00 euros supplémentaires, réduisant d'autant le niveau des prix pouvant être constatés sur le marché.

Le prix moyen constaté payé par l'acquéreur en 2021 ressort à 650,72 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 2021, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, est de 38 540 000 euros hors droits contre 48 990 000 euros au 31 décembre 2020, soit une hausse de 0,89 % à périmètre constant.

DONNÉES AU 31/12/2021

SUPERFICIE DÉTENUE
10 797 M²

NOMBRE DE LOTS DÉTENUS
162

NOMBRE DE LOTS LOUÉS
124

NOMBRE DE LOTS VACANTS
38

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2021

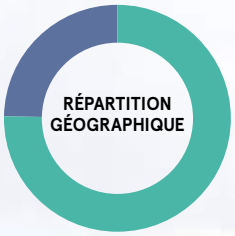
(Lorsque les biens sont en indivision, la surface est prise en proportion de la quote-part indivise).

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface au 31 décembre 2021



Habitation
100 %

Répartition géographique du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2021



Île-de-France
75,29 %

Régions
24,71 %

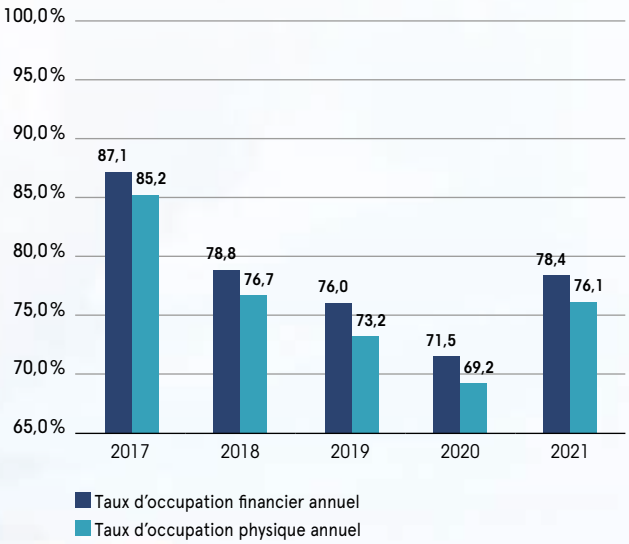
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2021

	Habitation	Total en €	Total en %
Île-de-France	28 620 000,00	28 620 000,00	74,26 %
Régions	9 920 000,00	9 920 000,00	25,74 %
Total €	**38 540 000,00**	**38 540 000,00**	
Total 2020	48 990 000,00	48 990 000,00	
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 2021, sur les 425 lots acquis par la SCPI, 263 lots ont été vendus, 38 lots sont vacants et bloqués. Il y avait également 3 lots sous congés.

ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS

Les loyers quittancés sont passés de 1 923 501,93 euros en 2020 à 1 561 614,05 euros en 2021. Les loyers encaissés représentent 101,71 % des loyers facturés.

CONTENTIEUX

Le nombre de contentieux locatifs est de 35 dossiers pour impayés dont 26 locataires partis.

La dotation à la provision pour créances douteuses s'élève à 49 532,47 euros, la reprise s'élève à 46 282,01 euros et la provision s'établit au 31 décembre à 322 375,14 euros contre 319 124,68 euros en 2020.

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 SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

La SCPI poursuit la cession d'actifs avec 57 ventes signées en 2021. Au 31 décembre, sur les 162 lots restants 38 sont vacants. 7 lots sont sous promesse ou sous offre en attente de signature d'une promesse.

Le montant total des cessions de l'année s'élève à 12 244 000,00 euros.

Au global, les biens sont vendus avec une plus-value nette de 3,19 % (après déduction des honoraires de cession et d'arbitrage et hors impôt sur les plus-values).

On constate des écarts significatifs selon les localisations. La province enregistre les plus grosses moins-values (Juvignac, Quimper, Perpignan, Toulouse). Plus les actifs sont proches de Paris, plus les plus-values sont importantes (Asnières, Cachan, Suresnes, Villejuif). Argenteuil n'a pas enregistré les progressions attendues et continue de souffrir d'une image négative malgré la qualité et la localisation du programme. Ces situations reflètent les disparités économiques du territoire national.

Plus on s'éloigne de Paris et des capitales régionales, plus on constate une dégradation de la solvabilité des ménages. On notera la situation particulière de Divonne-les-Bains qui bénéficie de la proximité immédiate de Genève.

Le montant total des cessions de l'année s'élève à 12 244 00,00 euros déduction faite des honoraires de commercialisation et des honoraires d'arbitrage le montant s'élève à 11 485 706,62 euros.

Sur l'année les biens se sont vendus avec une plus-value brute de 7,72 % (avant déduction des honoraires de cession et d'arbitrage) soit une plus-value nette de 1,04 % (hors impôt sur les plus-values).

La poursuite des opérations d'arbitrage nécessite 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 (m^2)	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
ARGENTEUIL 23 Foch - 13 Diane - 7 Jorand	222,01	807 284,89 €	787 000,00 €	(20 284,89 €)	-2,51 %	741 694,76 €	(65 590,13 €)	-8,12 %
ASNIÈRES 2 rue Eugénie Éboué	68,40	269 575,09 €	375 000,00 €	105 424,91 €	39,11 %	351 518,00 €	81 942,91 €	30,40 %
ASNIÈRES 15 rue Édouard Manet	131,50	485 836,81 €	740 000,00 €	254 163,19 €	52,31 %	693 661,90 €	207 825,10 €	42,78 %
CACHAN 17 et 31 rue Camille Desmoulins	68,30	260 273,32 €	368 000,00 €	107 726,68 €	41,39 %	344 956,19 €	84 682,87 €	32,54 %
CHELLES 24/30 rue de la Paix	246,00	806 821,70 €	850 000,00 €	43 178,30 €	5,35 %	801 212,09 €	(5 609,61 €)	-0,70 %
DIVONNE-LES-BAINS 268 rue de Lausanne	106,28	412 213,09 €	465 000,00 €	52 786,91 €	12,81 %	435 882,14 €	23 669,05 €	5,74 %
JUVIGNAC rue de la Circulade/rue de Castrum	702,97	1 986 616,42 €	1 836 000,00 €	(150 616,42 €)	-7,58 %	1 721 031,43 €	(265 584,99 €)	-13,37 %
PERPIGNAN rue Galcéran de Villaseca/rue du Puit qui Chante	269,37	799 531,56 €	459 000,00 €	(340 531,56 €)	-42,59 %	430 257,86 €	(369 273,70 €)	-46,19 %
POISSY 21 rue Jean Bouin	357,44	1 159 728,62 €	1 231 000,00 €	71 271,38 €	6,15 %	1 153 915,95 €	(5 812,67 €)	-0,50 %
QUIMPER 2 Alez an Eostiged	74,50	163 670,73 €	160 000,00 €	(3 670,73 €)	-2,24 %	149 980,95 €	(13 689,78 €)	-8,36 %
SAINT-DENIS 20 rue Baudet	199,60	681 619,75 €	883 000,00 €	201 380,25 €	29,54 %	827 707,38 €	146 087,63 €	21,43 %
SANNOIS 40/42 boulevard Charles de Gaulle	107,84	400 442,37 €	433 000,00 €	32 557,63 €	8,13 %	405 885,95 €	5 443,58 €	1,36 %
SURESNES rue Carnot	75,90	388 370,88 €	540 000,00 €	151 629,12 €	39,04 %	506 185,71 €	117 814,84 €	30,34 %
TOULOUSE 4 allée Firmin Bouisset	85,49	249 854,96 €	286 000,00 €	36 145,04 €	14,47 %	268 090,95 €	18 235,99 €	7,30 %
TOULOUSE 49 avenue Maignan	415,83	1 275 778,71 €	1 259 000,00 €	(16 778,71 €)	-1,32 %	1 180 162,62 €	(95 616,09 €)	-7,49 %
VILLEJUIF rue Henri Barbusse/rue de la Liberté	86,59	329 154,40 €	480 000,00 €	150 845,60 €	45,83 %	449 942,86 €	120 788,46 €	36,70 %
VILLIERS-SUR-MARNE rue du Général Galliéni/rue Josephine E. Piquet	69,35	214 377,13 €	245 000,00 €	30 622,87 €	14,28 %	229 658,33 €	15 281,21 €	7,13 %
WISSOUS 6 rue F. Léger et 33 rue G. Robert	192,90	675 864,55 €	847 000,00 €	171 135,45 €	25,32 %	793 961,67 €	118 097,12 €	17,47 %
Total	**3 480,27**	**11 367 014,98 €**	**12 244 000,00 €**	**876 985,02 €**	**7,72 %**	**11 485 706,76 €**	**118 691,78 €**	**1,04 %**

* 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 2021, la SCPI a effectué 190 078,00 euros de travaux et de diagnostics contre 145 831,31 euros en 2020.

	2021
Travaux réalisés	190 078,00

Nature des travaux réalisés en 2021

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût TTC (euros)
24/30 rue de la Paix	CHELLES	Diagnostics techniques,divers travaux de rénovation et remplacement de ballon	35 576,45
20 rue Baudet	SAINT-DENIS	Divers travaux de rénovation,de sécurisation et diagnostics	25 641,09
20 rue Baudet	SAINT-DENIS	Divers travaux d'entretien et de rénovation	21 039,14
40/42 boulevard Charles de Gaulle	SANNOIS	Appel de fonds syndic parking	12 963,65
1 rue du Général Galieni	VILLIERS-SUR-MARNE	Divers travaux de rénovation et de chauffage.	11 694,11

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

ÉVÉNEMENT IMPORTANT SURVENU APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

RÉGLEMENTATION TAXONOMIE

Nous vous informons qu'en tenant compte du processus de gestion actuellement mis en œuvre dans la SCPI, la classification applicable et telle qu'arrêtée par la société de gestion, est la suivante : classification de l'article 6 du règlement Disclosure.

Les investissements sous-jacents à la SCPI ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont Multihabitation 2, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

LES TRAVAUX DE CONTRÔLE INTERNE, RISQUES FINANCIERS ET RISQUES OPÉRATIONNELS S'ARTICULENT AUTOUR :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelles.

Les contrôles permanents de second niveau sont placés sous la responsabilité du Contrôle Interne et Risques Opérationnels qui a pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des audits externes. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, La Française Real Estate Managers reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

Risque de perte en capital.

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

Risque de marché immobilier.

Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire...), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

Risque de liquidité.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI en se trouvant restreintes. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondant, ou à défaut à la dotation du fonds de remboursement. Le porteur percevra alors un prix décoté par rapport au prix de souscription appelé valeur de retrait.

Risque lié au crédit.

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

Risque lié à l'acquisition en l'état futur d'achèvement.

Dans un contexte économique incertain et malgré une réelle sélection des promoteurs, il existe un risque lié à la livraison de l'actif, à son achèvement ou encore lié à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre dudit promoteur.

Risque de gestion discrétionnaire.

Il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

Risque de durabilité.

Il se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.

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 encadre la rémunération de l'ensemble des membres du personnel.

Le Groupe La Française 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 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 ou incompatibles avec l'intérêt des clients.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 218 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 11 484 566,23 euros (dont 9 973 866,23 euros de part fixe et 1 510 700,00 euros de part variable).

La rémunération variable est basée sur une enveloppe globale qui est fonction du Résultat Brut d'Exploitation consolidé du Groupe La Française. Cette enveloppe est répartie de façon discrétionnaire au sein de chaque métier en fonction des objectifs collectifs fixés puis répartie au niveau de chacun des collaborateurs en fonction de la réalisation des objectifs fixés.

La Politique de rémunération a été modifiée en 2021 et intègre désormais les risques en matière de durabilité.

La Politique 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.

Par ailleurs, elle a fait l'objet d'une évaluation interne centrale et indépendante dont les résultats s'avèrent satisfaisants.

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* : ***www.la-francaise.com***

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 La Française Real Estate Managers 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)
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
2021	60 996 720,00	-	68 690	1 719	-	ND

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix d'entrée au 1er janvier (euros)(1)	1 026,06	1 140,18	942,30	822,96	681,60
Distribution versée au titre de l'année (euros)(2)	28,08	21,60	15,00	9,00	2,10
dont distribution de report à nouveau (en %)		*3,84 %*	*16,13 %*		
Report à nouveau cumulé par part (euros)(3)	7,17	6,34	3,91	9,36	12,49

En raison du faible montant de la distribution 2021 de votre SCPI en liquidation, nous ne communiquons plus le taux de distribution devenu non-significatif.

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

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

(3) 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)
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
2021	30	0,04 %	1,5 mois	-	220,12

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

	2017		2018		2019		2020		2021	
	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	54,26	99,73	42,98	99,80	35,18	99,90	28,00	99,51	22,73	99,62
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire		0,01								
Produits divers	0,15	0,27	0,09	0,20	0,04	0,10	0,14	0,49	0,09	0,38
Total des revenus	**54,41**	**100,00**	**43,07**	**100,00**	**35,22**	**100,00**	**28,14**	**100,00**	**22,82**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	6,46	11,87	5,16	11,98	4,22	11,99				
Autres frais de gestion*	2,05	3,77	2,06	4,78	1,28	3,65	4,78	16,98	3,76	16,50
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	4,33	7,95	3,62	8,41	3,98	11,29	2,12	7,54	2,77	12,13
Charges immobilières non récupérées	11,53	21,19	12,30	28,55	12,78	36,28	7,21	25,62	11,01	48,24
Sous total - Charges externes	**24,37**	**44,78**	**23,14**	**53,71**	**22,26**	**63,21**	**14,11**	**50,14**	**17,54**	**76,86**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations										
- dotation nette aux autres provisions**	(0,60)	(1,10)	(0,84)	(1,94)	0,38	1,09	(0,43)	(1,51)	0,05	0,21
Sous total - Charges internes	**(0,60)**	**(1,10)**	**(0,84)**	**(1,94)**	**0,38**	**1,09**	**(0,43)**	**(1,51)**	**0,05**	**0,21**
Total des charges	**23,77**	**43,68**	**22,30**	**51,77**	**22,65**	**64,30**	**13,68**	**48,63**	**17,59**	**77,07**
RÉSULTAT	**30,65**	**56,32**	**20,77**	**48,23**	**12,58**	**35,70**	**14,45**	**51,37**	**5,23**	**22,93**
Variation du report à nouveau	2,56	4,70	(0,83)	1,93	(2,42)	(6,88)	5,45	(19,39)	3,13	13,73
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	28,08	51,61	21,60	50,15	15,00	42,59	9,00	31,98	2,10	9,20
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	28,08	51,61	21,60	50,15	15,00	42,59	9,00	31,98	2,10	9,20

* 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 31/12/2020*	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	78 169 220,00		78 169 220,00
Cessions d'immeubles	43 454 741,37	11 367 015,01	54 821 756,38
Plus et moins-values sur cessions	1 632 838,57	115 724,83	1 748 563,40
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	**20 024 810,51**	**11 482 739,84**	**31 507 550,35**

* 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 2021 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

	En euros
Revenu foncier	
Revenu brut	1 583 960,00
Autres charges déductibles	825 631,00
Revenu net	758 329,00
Soit par part pleine jouissance	11,04
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*	478 601,67
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	478 601,67

* Plus ou moins-values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	478 601,67
Réintégration	
Déduction	(999 503,94)
Résultat fiscal	(520 902,27)

* 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, au 1er janvier 2018 sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus uniquement en France, directement ou indirectement, lorsque la valeur nette taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1 300 000 euros.

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1er janvier 2022 (euros)	
Pour les résidents français	**Pour les non-résidents français (ou assimilés)**
492,58	492,58

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2022.

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 2021, 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 31/12/2021								
Fournisseurs		313 546,12						313 546,12*
Total à payer		**313 546,12**						**313 546,12**
Échéances au 31/12/2020								
Fournisseurs		424 263,76						424 263,76*
Total à payer		**424 263,76**						**424 263,76**

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

6/ 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 2021.

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 2021 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 2021, sur les 425 lots acquis par la SCPI, 263 lots ont été vendus.

Sur les 162 lots restants, il y a 38 lots vacants en cours de commercialisation dont 7 lots en attente de signature.

Les taux moyens d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement au 31 décembre 2021 à 78,39 % et à 76,13 %. 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 35 dossiers dont 26 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 2021, résultant des expertises réalisées, s'établit à 38 540 000 euros hors droits.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts a enregistré les cessions de 30 parts qui ont été échangées sur la base d'un prix moyen payé par l'acquéreur de 650,72 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 2021 et 2020, correspondant à la réduction de la valeur nominale d'un montant total de 644,00 euros par part.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2021

Notre réunion du 17 mars 2022 à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2021.

Compte tenu des cessions déjà réalisées, les produits locatifs s'établissent au 31 décembre 2021 à 1 738 880,98 euros contre 2 068 115,85 euros en 2020. Le résultat de l'exercice social de la SCPI au 31 décembre 2021 se solde par un bénéfice de 359 435,90 euros, soit 5,23 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2021 s'est élevée à 2,10 euros par part.

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

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

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 17 mars 2022 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 2021 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

7/ 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 de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2021 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 359 435,90 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 359 435,90 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 643 541,50 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 1 002 977,40 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 144 249,00 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 858 728,40 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021

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 2021, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **valeur comptable :** 40 991 088,19 euros, soit 596,75 euros par part ;
- **valeur de réalisation :** 39 780 268,99 euros, soit 579,13 euros par part ;
- **valeur de reconstitution :** 47 417 812,18 euros, soit 690,32 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs », sous condition de l'attestation du commissaire aux comptes établissant l'existence de telles réserves – Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent

L'assemblée générale autorise la société de gestion 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 de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 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 2021 à 59 837 euros, soit 0,87 euros par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Autorisation donnée à la société de gestion de prélever un droit fixe dans le cadre du traitement des parts en déshérence)

L'assemblée générale, autorise la société de gestion à prélever un droit fixe de 150,00 euros HT, par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, 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 2021

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 187 393,69 euros en 2021.

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.



8/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)

	31/12/2021		Comptes pro forma 31/12/2020		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers						
Immobilisations locatives	**36 925 089,44**	**35 714 270,24**	**48 292 104,45**	**46 515 290,73**	**48 292 104,45**	**46 515 290,73**
Droits réels (Bail emphytéotique)						
Amortissements droits réels						
Constructions sur sol d'autrui						
Amortissement de constructions sur sol d'autrui						
Terrains et constructions locatives	36 925 089,44	35 714 270,24	48 292 104,45	46 515 290,73	48 292 104,45	46 515 290,73
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)	**36 925 089,44**	**35 714 270,24**	**48 292 104,45**	**46 515 290,73**	**48 292 104,45**	**46 515 290,73**
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	**90 529,79**	**90 529,79**	**98 189,83**	**98 189,83**	**98 189,83**	**98 189,83**
Actifs immobilisés						
Associés capital souscrit non appelé						
Immobilisations incorporelles						
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	90 529,79	90 529,79	98 189,83	98 189,83	98 189,83	98 189,83
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations						
Créances	**253 500,92**	**253 500,92**	**905 649,05**	**905 649,05**	**11 689 979,05**	**11 689 979,05**
Locataires et comptes rattachés	430 727,98	430 727,98	453 174,50	453 174,50	453 174,50	453 174,50
Provisions pour dépréciation des créances	(322 375,14)	(322 375,14)	(319 124,68)	(319 124,68)	(319 124,68)	(319 124,68)
Autres créances	145 148,08	145 148,08	771 599,23[1]	771 599,23[1]	11 555 929,23[1]	11 555 929,23[1]
Provisions pour dépréciation des autres créances						
Valeurs de placement et disponibilités	**6 427 136,95**	**6 427 136,95**	**11 899 392,68**	**11 899 392,68**	**11 899 392,68**	**11 899 392,68**
Valeurs mobilières de placement						
Fonds de remboursement						
Autres disponibilités	6 427 136,95	6 427 136,95	11 899 392,68	11 899 392,68	11 899 392,68	11 899 392,68
TOTAL III (actifs d'exploitation)	**6 771 167,66**	**6 771 167,66**	**12 903 231,56**	**12 903 231,56**	**23 687 561,56**	**23 687 561,56**
Provisions pour risques et charges						
Dettes	**(2 705 168,91)**	**(2 705 168,91)**	**(3 020 219,71)**	**(3 020 219,71)**	**(3 020 219,71)**	**(3 020 219,71)**
Dettes financières	(112 615,00)	(112 615,00)	(141 831,00)	(141 831,00)	(141 831,00)	(141 831,00)
Dettes d'exploitation	(366 458,12)	(366 458,12)	(457 052,81)	(457 052,81)	(457 052,81)	(457 052,81)
Dettes diverses	(2 226 095,79)	(2 226 095,79)	(2 421 335,90)	(2 421 335,90)	(2 421 335,90)	(2 421 335,90)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(2 705 168,91)**	**(2 705 168,91)**	**(3 020 219,71)**	**(3 020 219,71)**	**(3 020 219,71)**	**(3 020 219,71)**
Comptes de régularisation actif et passif						
Charges constatées d'avance			1 010,16	1 010,16	1 010,16	1 010,16
Produits constatés d'avance						
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)						
TOTAL V (comptes de régularisation)			**1 010,16**	**1 010,16**	**1 010,16**	**1 010,16**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**40 991 088,19**		**58 176 126,46**		**68 960 456,46**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**39 780 268,99**		**56 399 312,74**		**67 183 642,74**

(1) Suite au changement de méthode comptable les acomptes sur liquidation, sont dorénavant comptabilisées au niveau des capitaux propres et non plus en autres créances.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Pro forma Situation d'ouverture	Affectation résultat 2020	Autres mouvements	Situation au 31/12/2021
Capital	**60 996 720,00**	**60 996 720,00**			**60 996 720,00**
Capital souscrit	60 996 720,00	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**			**5 687 356,39**
Prime d'émission	17 172 500,00	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)			(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	**1 632 838,57**	**1 632 838,57**		**115 724,83**	**1 748 563,40**
Réserves					
Report à nouveau	**268 847,70**	**268 847,70**	**374 693,80**		**643 541,50**
Résultat de l'exercice	**374 693,80**	**374 693,80**	**(374 693,80)**	**215 186,90**	**215 186,90**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	992 903,80	992 903,80	(992 903,80)	359 435,90	359 435,90
Acomptes sur distribution	(618 210,00)	(618 210,00)	618 210,00	(144 249,00)	(144 249,00)
Prélèvement libératoire payé pour compte					
Distribution des acomptes sur liquidation		(10 784 330,00)[2]		(28 300 280,00)	(28 300 280,00)
TOTAL GÉNÉRAL	**68 960 456,46**	**58 176 126,46**		**(27 969 368,27)**	**40 991 088,19**

(1) Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.
(2) Suite au changement de méthode comptable les acomptes sur liquidation, sont dorénavant comptabilisées au niveau des capitaux propres et non plus en autres créances.

8/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)

	31/12/2021	31/12/2020
Produits immobiliers		
Loyers	1 561 614,05	1 923 501,93
Charges facturées	177 266,93	144 613,92
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**1 738 880,98**	**2 068 115,85**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	177 266,93	144 613,92
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	190 078,00	145 831,31
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	756 134,46	495 122,35
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**1 123 479,39**	**785 567,58**
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	**615 401,59**	**1 282 548,27**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	2 967,31	13 630,88
Reprises de provisions pour créances douteuses	46 282,01	54 957,09
TOTAL I : Produits d'exploitation	**49 249,32**	**68 587,97**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion		
Charges d'exploitation de la société	222 468,07	266 111,54
Diverses charges d'exploitation	39 087,46	69 799,68
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	49 532,47	25 722,60
TOTAL II : Charges d'exploitation	**311 088,00**	**361 633,82**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(261 838,68)**	**(293 045,85)**
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	5 888,01	9 390,54
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**5 888,01**	**9 390,54**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	15,02	5 989,16
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**15,02**	**5 989,16**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**5 872,99**	**3 401,38**
Résultat net (A+B+C+D)	**359 435,90**	**992 903,80**

9/ 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 2021 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 2021 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 dépenses de climatisation sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement. Toutes les autres dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisées et amorties sur 5 ans.

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

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

Les travaux engagés dans le but de favoriser la mise en location des immeubles avec en contrepartie un surloyer prévu au bail du locataire font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Autres immobilisations locatives » dans le compte « Installations générales, agencements, aménagements divers ». Ces immobilisations sont amorties.

La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L. 214-109 et R. 214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Crédit Foncier Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026. 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 2021, la valeur d'expertise s'établit à 38 540 000 euros.

La valeur estimée dans l'état du patrimoine est retraitée du droit de partage et des frais de commercialisation. Ce retraitement d'un montant de 2 825 729,76 euros 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.

9/ 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 les capitaux propres, depuis cette année. Ce compte enregistre les montants cumulés des versements à effectuer aux Associés, sans diminution du capital, à valoir sur la somme à leur répartir à la clôture de la liquidation.

En 2021, le montant cumulé des acomptes versés au titre de la liquidation du patrimoine s'élève à 28 300 280,00 euros, soit 412,00 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

La guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à la Russie ou à l'Ukraine, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces évènements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier. À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

Il est à noter que l'exercice ouvert le 1er janvier 2022 s'est également ouvert dans un contexte de pandémie liée à la 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. 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 2021		Exercice 2020	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	36 925 089,44	38 540 000,00	48 292 104,45	48 990 000,00
Total	**36 925 089,44**	**38 540 000,00**	**48 292 104,45**	**48 990 000,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2020	**48 292 104,45**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2020	**48 292 104,45**
Cessions	**(11 367 015,01)**
WISSOUS - 6 rue Fernand Léger	(163 744,36)
JUVIGNAC - 50 rue de Castrum	(193 979,80)
WISSOUS - 6 rue Fernand Léger	(172 099,20)
ARGENTEUIL - 23 avenue du Maréchal Foch	(146 665,80)
ARGENTEUIL - 23 avenue du Maréchal Foch	(177 045,93)
WISSOUS - 6 rue Fernand Léger	(231 547,07)
VILLEJUIF - 45 rue Henri Barbusse	(167 014,98)
JUVIGNAC - 50 rue de Castrum	(247 771,93)
TOULOUSE - 49 avenue Maignan	(203 062,20)
SURESNES - 112-114-116 rue Carnot	(388 370,88)
ASNIÈRES-SUR-SEINE - 15 rue Édouard Manet	(174 039,50)
TOULOUSE - 4 Allée Firmin Bouisset	(116 633,61)
CHELLES - 24/30 rue de la Paix	(182 562,27)
ARGENTEUIL - 23 avenue du Maréchal Foch	(248 080,34)
QUIMPER - 3 Alez an Eostiged	(81 942,39)
JUVIGNAC - 50 rue de Castrum	(250 147,05)
ASNIÈRES-SUR-SEINE - 15 rue Édouard Manet	(311 797,31)
POISSY - 21 rue Jean Bouin	(165 280,06)
POISSY - 21 rue Jean Bouin	(204 107,76)
WISSOUS - 6 rue Fernand Léger	(108 473,91)
SANNOIS - 40/42 bd Charles de Gaulle	(208 693,36)
CACHAN - 17 rue Camille Desmoulins	(260 273,32)
DIVONNE-LES-BAINS - 268 rue de Lausanne	(412 213,09)
TOULOUSE - 49 avenue Maignan	(261 683,56)
PERPIGNAN - 12 rue Galceran de Villaseca	(166 948,37)
TOULOUSE - 49 avenue Maignan	(219 360,39)
VILLIERS-SUR-MARNE - 1 rue du Général Gallieni	(214 377,13)
VILLEJUIF - 45 rue Henri Barbusse	(162 139,43)
POISSY - 21 rue Jean Bouin	(218 383,56)
SANNOIS - 40/42 bd Charles de Gaulle	(191 749,01)
JUVIGNAC - 50 rue de Castrum	(256 962,79)
POISSY - 21 rue Jean Bouin	(205 953,77)
CHELLES - 24/30 rue de la Paix	(163 743,67)
POISSY - 21 rue Jean Bouin	(159 495,90)
JUVIGNAC - 50 rue de Castrum	(241 912,53)
QUIMPER - 3 Alez an Eostiged	(81 728,34)
JUVIGNAC - 50 rue de Castrum	(300 722,62)
SAINT-DENIS - 20 rue Baudet	(149 237,13)
PERPIGNAN - 12 rue Galceran de Villaseca	(120 496,50)
SAINT-DENIS - 20 rue Baudet	(97 930,09)
SAINT-DENIS - 20 rue Baudet	(13 000,00)
JUVIGNAC - 50 rue de Castrum	(243 998,98)
SAINT-DENIS - 20 rue Baudet	(136 571,09)
SAINT-DENIS - 20 rue Baudet	(142 440,72)
TOULOUSE - 49 avenue Maignan	(219 707,77)
TOULOUSE - 4 Allée Firmin Bouisset	(133 221,36)
JUVIGNAC - 50 rue de Castrum	(251 120,73)
SAINT-DENIS - 20 rue Baudet	(142 440,72)
ARGENTEUIL - 23 Avenue du Maréchal Foch	(235 492,82)
TOULOUSE - 49 avenue Maignan	(208 504,58)
POISSY - 21 rue Jean Bouin	(206 507,57)
ASNIÈRES-SUR-SEINE - 2 rue Eugène Eboué	(269 575,09)
PERPIGNAN - 12 rue Galceran de Villaseca	(162 828,95)

9/ ANNEXE

PERPIGNAN - 12 rue Galceran de Villaseca	(178 897,35)
PERPIGNAN - 12 rue Galceran de Villaseca	(170 360,40)
TOULOUSE - 49 avenue Maignan	(163 460,22)
CHELLES - 24/30 rue de la Paix	(258 485,78)
CHELLES - 24/30 rue de la Paix	(202 029,97)
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2021	**36 925 089,44**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2021	**36 925 089,44**
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2020	**98 189,83**
Fonds de roulement versés aux syndics	
Fonds de roulement restitués par les syndics	7 660,04
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2021	**90 529,79**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2021	**90 529,79**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2020	Compte à compte 2021*	Dotation 2021	Montant des amortissements au 31/12/2021
Agencements, aménagements installations	5 ans	12 479,59	(11 065,84)		1 413,75

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

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2020	Dotation 2021	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2021
Pour créances douteuses	319 124,68	49 532,47	46 282,01	322 375,14
Total	**319 124,68**	**49 532,47**	**46 282,01**	**322 375,14**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2020	992 903,80
Report à nouveau 2020	268 847,70
Total distribuable	**1 261 751,50**
Distribution 2020	618 210,00
Report à nouveau après affectation du résultat	**643 541,50**

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	60 128,26
Locataires et comptes rattachés	6 007,13
Autres dettes d'exploitation	93 541,85
Total	**159 677,24**
Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	185,70
Autres créances d'exploitation	49 721,03
Total	**49 906,73**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	58 070,25
Locataires : factures à établir	185,70
Locataires : créances douteuses	372 472,03
Total	**430 727,98**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Total	**9 000,00**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses charges exceptionnelles	15,02
Total	**15,02**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Dépens obtenus	4 353,27
Apurement de comptes des plus-values	1 516,69
Divers produits exceptionnels	18,05
Total	**5 888,01**

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses d'acquisition

Adresse	Nature	Date	Prix
			Néant

Promesses de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
20 rue Baudet - 93200 SAINT-DENIS	Habitation	15/07/21	150 000,00
12 rue Galceran de Villaseca - 66000 PERPIGNAN	Habitation	01/10/21	89 000,00
40/42 bd Charles de Gaulle - 95110 SANNOIS	Habitation	21/10/21	300 000,00
19/23 av. du Maréchal Joffre - 95100 ARGENTEUIL	Habitation	06/12/21	142 002,00

Opérations de valorisation

Adresse	Nature	Date	Prix
			Néant

10/ 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 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Habitations							
268 rue de Lausanne 01220 DIVONNE-LES-BAINS	20/10/2005	100,00 %	893,76	3 374 805,55		3 374 805,55	3 787 018,64
3 Alez An Eostiged 29100 QUIMPER	21/06/2007	100,00 %	319,30	697 576,60		697 576,60	861 247,33
49 avenue Maignan 31200 TOULOUSE	24/04/2007	100,00 %	1 143,65	3 502 731,58		3 502 731,58	4 778 510,30
4 allée Firmin Bouisset 31200 TOULOUSE	25/06/2007	100,00 %	573,28	1 689 481,97		1 689 481,97	1 939 336,94
54 à 63 rue de la Circulade 34990 JUVIGNAC	30/06/2006	100,00 %	89,81	252 845,53		252 845,53	2 239 461,96
12 rue Galceran De Villaseca 66000 PERPIGNAN	28/11/2006	100,00 %	418,71	1 243 764,48		1 243 764,48	2 043 296,05
24 à 30 rue de la Paix 77500 CHELLES	27/06/2007	100,00 %	1 228,90	4 018 822,70		4 018 822,70	4 825 644,39
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	1 187 067,13
21 rue Jean Bouin 78300 POISSY	29/08/2006	100,00 %	359,66	1 166 558,86		1 166 558,86	2 326 287,48
6 rue Fernand Léger 91320 WISSOUS	29/06/2007	100,00 %	96,30	337 394,30		337 394,30	337 394,30
6 rue Fernand Léger 91320 WISSOUS	29/06/2007	100,00 %	316,90	1 102 325,95		1 102 325,95	1 778 190,49
112, 114 et 116 rue Carnot 92150 SURESNES	28/06/2007	100,00 %	367,70	1 884 273,67		1 884 273,67	2 272 644,55
2 rue Eugène Eboué 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	26/06/2007	100,00 %	1 139,60	4 468 920,58		4 468 920,58	4 738 495,67
15 rue Édouard Manet 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	26/07/2005	100,00 %	296,70	1 085 944,00		1 085 944,00	1 571 780,81
20 à 25 rue Baudet 93000 SAINT-DENIS	14/06/2007	100,00 %	319,90	1 157 259,81		1 157 259,81	1 740 949,47
20 à 25 rue Baudet 93200 SAINT-DENIS	14/06/2007	100,00 %	648,58	2 042 643,47		2 042 643,47	2 140 573,56
17 et 31 rue Camille Desmoulins 94000 CACHAN	07/06/2007	100,00 %	293,80	1 114 768,71		1 114 768,71	1 375 042,03
1 rue du Général Gallieni 94350 VILLIERS-SUR-MARNE	31/10/2006	100,00 %	445,50	1 373 685,30		1 373 685,30	1 588 062,43
45 rue Henri Barbusse 94800 VILLEJUIF	14/12/2006	100,00 %	384,84	1 408 004,62		1 408 004,62	1 737 159,03
19/23 avenue du Maréchal Joffre 95100 ARGENTEUIL	02/02/2007	100,00 %	131,38	472 958,82		472 958,82	796 670,55
19/23 avenue du Maréchal Joffre 95100 ARGENTEUIL	02/02/2007	100,00 %	179,90	664 025,37		664 025,37	1 147 598,53
40/42 boulevard Charles de Gaulle 95110 SANNOIS	28/06/2007	100,00 %	539,41	1 988 941,00		1 988 941,00	2 389 383,37
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			**10 797,18**	**36 925 089,44**		**36 925 089,44**	**48 292 104,45**



11/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RSUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021, 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Acomptes sur liquidation » des règles et méthodes comptables de l'annexe des comptes annuels présentant le changement de méthode relatif à la comptabilisation des acomptes sur liquidation.

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 20 mai 2022
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie GAITTE

11/ 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 2021

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 2021 s'élève à 187 393,69 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 2021.

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 2021 s'élève à 153 050,00 euros.

L'assemblée générale du 14 juin 2017 a décidé la possibilité pour la société La Française Real Estate Managers d'intervenir dans le cadre d'une mission spécifique d'intermédiaire en transaction immobilière et fixé les honoraires de commercialisation versés en rémunération de cette mission à un montant maximum de 2,5 % HT du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenant au profit des locataires et de 4,17 % HT du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes 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 2021 s'élève à respectivement 11 043,69 euros et 467 817,46 euros.

Paris-La Défense, le 20 mai 2022
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 2022 - B901 23 - Crédit photo : Depositphotos