RAPPORT ANNUEL 2022

SCPI MULTIHABITATION 2



LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

MULTIHABITATION 2

SCPI « ROBIEN » À CAPITAL FIXE FERMÉ EN LIQUIDATION

Assemblée générale ordinaire du 14 juin 2023











1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 4

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2022 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

NOUVEAUTÉ Depuis la crise sanitaire, nous avons constaté une baisse sensible de la fréquentation des assemblées générales. Afin de permettre à un plus grand nombre d'entre vous d'assister à la présentation des résultats de vos SCPI par vos gérants, la société de gestion a décidé de réaliser des vidéos qui seront consultables en ligne. Contexte macro-économique, contexte de marché, politique d'investissement et d'arbitrage, convictions, gestion du patrimoine, stratégie ESG et bien sûr les faits marquants et les résultats de chaque SCPI seront abordés dans ces vidéos. Des informations, qui nous l'espérons, vous aideront dans vos décisions de vote.

Pour avoir accès à ces vidéos connectez-vous sur **www.scpi-2023.la-francaise.com** à l'aide des codes personnels qui figurent sur les bulletins de vote (en dessous du pavé adresse) ou dans votre email de convocation si vous avez opté pour le vote électronique.

1/ CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

L'activité en France s'est révélée plus résistante que prévu en 2022 dans un contexte difficile marqué par une forte inflation. En 2022, le Produit Intérieur Brut (PIB) a surtout bénéficié du rebond d'activité enregistré sur la seconde partie de 2021 en sortie de crise sanitaire ; la croissance trimestrielle ayant ensuite été nettement moins dynamique. En effet, le PIB progresse de 0,1% au quatrième trimestre par rapport au trimestre précédent, après +0,5 % au deuxième trimestre et +0,2 % au troisième trimestre. Sur l'ensemble de l'année 2022, la croissance atteint ainsi 2,6%.

Les différentes composantes de l'activité affichent des évolutions contrastées avec une consommation des ménages qui cale et un investissement des entreprises toujours solide.

Du côté des entreprises, l'investissement, déjà très dynamique au troisième trimestre, a affiché une nouvelle hausse de 1,2 % au quatrième trimestre. Autre facteur de soutien, le commerce extérieur a eu un impact positif sur la croissance avec des exportations diminuant moins vite que les importations.

La consommation des ménages, elle, a tiré nettement l'activité vers le bas, avec un repli de -0,9 % au quatrième trimestre. Cette baisse de la consommation est d'autant plus forte dans les secteurs les plus touchés par l'inflation. Ainsi, la consommation alimentaire recule une nouvelle fois, tout comme la consommation d'énergie du fait d'une conjonction de facteurs : grève dans les raffineries, efforts de sobriété énergétique et températures relativement douces en fin d'année.

Si l'inflation en France est restée en 2022 plus mesurée que dans le reste de l'Europe (+5,3 % en moyenne en 2022, +8,4 % dans la zone euro), grâce au mix énergétique nucléaire, elle devrait perdurer dans les prochains mois, contrairement à d'autres économies où elle a commencé à refluer légèrement dès le début 2023.

Le ralentissement de la croissance déjà observé en fin d'année 2022 devrait se confirmer au premier trimestre 2023 et pourrait se traduire par un léger recul du PIB en début d'année 2023. Au second semestre 2023, la demande intérieure s'accélérait légèrement, aidée notamment par le freinage attendu de l'inflation, mais la croissance resterait inférieure à son potentiel.

Au quatrième trimestre 2022, l'emploi salarié privé est resté globalement stable en France après sept trimestres consécutifs de nette hausse. Au total, 305 000 emplois ont été créés en 2022, ce qui correspond à une hausse de 1,5 % sur un an. Fin 2022, le taux de chômage s'élevait à 7,2 % en France, soit son plus bas niveau depuis le premier trimestre 2008, si l'on excepte la baisse ponctuelle en « trompe-l'œil » du deuxième trimestre 2020 pendant le premier confinement.

Pour lutter contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne (BCE) a relevé ses taux directeurs de 250 points de base au deuxième semestre 2022, portant le taux de dépôt à 2,0 %. Elle pourrait ajouter 100 points de base supplémentaires au premier semestre 2023, en fonction de l'évolution de l'inflation et des économies des pays de l'Union Européenne. Dans ce contexte les taux souverains ont affiché des hausses record, avec une croissance de 290 points de base en 2022 pour l'OAT 10 ans. Ce dernier affichait un taux de 3,0 % en fin d'année 2022, contre 2,6 % pour le Bund allemand et 3,7 % au Royaume-Uni.

Source : INSEE, Crédit Agricole, BNP Paribas.



RÉSIDENTIEL

Au quatrième trimestre 2022, le volume annuel de transactions continue de décroître légèrement mais franchit à nouveau le seuil du million de transactions. Fin décembre 2022, le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois est estimé à 1 109 000, après 1 131 000 fin septembre 2022. Porté par la bonne santé du premier semestre et des taux d'intérêt toujours attractifs, le marché immobilier est resté globalement dynamique en 2022. Toutefois, le ralentissement observé depuis le quatrième trimestre 2021 s'est accéléré au dernier semestre preuve que la baisse est désormais tendancielle. En effet, pour freiner l'inflation, la Banque Centrale Européenne (BCE) a dû relever son taux directeur. Pour préserver leurs marges, les banques ont alors relevé leurs taux d'emprunt. D'un plus bas historique à 1,0 % en moyenne en janvier 2022, les taux de crédit immobilier sont ainsi remontés à 1,5 % à fin juin, pour atteindre 2,2 % au quatrième trimestre 2022. Pour préserver la solvabilité des emprunts, le système bancaire devient en conséquence plus sélectif dans l'octroi des prêts, éliminant les débiteurs les plus vulnérables.

Du côté de la production d'offre neuve, l'inflation a provoqué une hausse des coûts de construction. Cette inflation par les coûts pousse à la hausse les prix à la construction dans le neuf, ce qui tend à évincer du marché de l'acquisition les acheteurs les plus modestes. Par ailleurs, l'inflation liée aux mesures prises en faveur de la transition écologique avec la mise en place d'une réglementation plus contraignante vient accentuer à court terme le phénomène d'inflation, avec une augmentation des coûts financiers pour les producteurs et une baisse du pouvoir d'achat pour les consommateurs.

En France, la loi Climat et résilience, adoptée en 2019, s'applique depuis janvier 2023 afin de lutter contre les « passoires énergétiques » ou « thermiques ». Elle interdit dorénavant la mise en location de certains logements classés G en consommation d'énergie, consommant plus de 450 kilowattheures par mètre carré par an, selon leur diagnostic de performance énergétique (DPE). La loi prévoit qu'au 1er janvier 2025, tous les logements classés G ne pourront plus être loués, puis elle s'appliquera ensuite aux logements de classe F au 1er janvier 2028, et au logement de classe E au 1er janvier 2034.

Si le volume des transactions est en baisse, les prix ont continué à augmenter mais à un rythme beaucoup moins soutenu. Ainsi, au quatrième trimestre 2022, les prix des logements anciens augmentent de 4,8 % après 6,4 % au troisième trimestre et 6,8 % au deuxième trimestre. Les prix sur un an ont augmenté de façon plus importante en régions (+6,0 %) qu'en Île-de-France (+1,4 %) où ils s'affichent même en léger recul sur un trimestre. Les logements neuf eux affichent une hausse de 5,3 % sur l'année.

Les engagements des investisseurs institutionnels en immobilier résidentiel ont connu une fin d'année dynamique avec plus d'un milliard d'euros investis au quatrième trimestre. L'année 2022 s'achève ainsi sur un volume annuel d'investissement de 5,6 milliards d'euros, en baisse de 23 % sur un an mais supérieur de 9 % à la moyenne décennale. Avec 1,3 milliard d'euros engagés, les résidences gérées voient leur performance progresser de 27 % sur un an et concentrent près d'un quart des volumes investis. Les résidences étudiantes et séniors affichent des résultats en hausse, tandis que le Co-living connaît un recul par rapport à une année 2021 exceptionnelle.

La hausse marquée des taux de financement et des taux obligataires pèsent sur les primes de risque et les coûts de financement des opérations, poussant les investisseurs à adopter une position attentiste. Les taux de rendement prime des actifs résidentiels s'établissaient à 2,50 % pour les actifs existants et 3,0 % en VEFA fin 2022.

Source : INSEE, Observatoire Crédit Logement, JLL.

CRÉDITS IMMOBILIERS

	Décembre 2021	Décembre 2022
Taux moyens	1,06 %	2,35 %
Durée des prêts	240 mois	248 mois

Source : Observatoire crédit logement.

VOLUMES DE VENTES CUMULÉS SUR 12 MOIS

	2021	2022
Logements anciens	1 172 000	1 116 000
Logements neufs	130 000	110 000

Source : INSEE.

CROISSANCE DES PRIX

	2021	2022
Logements anciens	+7,10 %	+4,80 %
Logements neufs	+5,70 %	+5,30 %

Source : INSEE.

TAUX DE RENDEMENT

	2021	2022
Logements Île-de-France	2,10 % - 3,50 %	2,50 % - 3,50 %
Logements Régions	3,00 % - 4,50 %	3,00 % - 4,50 %

Source : CBRE.

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
Thierry MOLTON, Directeur Général
Guillaume ALLARD
Franck MEYER
David RENDALL
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance

Patrick RIVIÈRE, Président
Pascale AUCLAIR
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Régionale de 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 2022

INTRODUCTION

Multihabitation 2 a été créée le 18 janvier 2005 et a collecté 103 035 000,00 euros jusqu'au 31 décembre 2005. Le dernier immeuble d'habitation a été acquis le 29 juin 2007. La première mise en location date du 6 février 2007 et la dernière du 15 juin 2010 (Chelles).

Depuis le début des cessions d'actifs en 2016, la SCPI a vendu 301 lots dont 38 en 2022.

Le résultat de l'année 2022 est stable par rapport à 2021, passant de 359 435,90 euros en 2021 à 362 979,21 euros en 2022. Bien que la cession des actifs et l'arrêt des remises en location aient entrainé une baisse des loyers de -342 045,61 euros, cette dernière est compensée par la baisse des impôts fonciers de -299 554,56 euros ainsi qu'une baisse des charges locatives pour -75 071,00 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.

La distribution a été revue à la hausse : elle est passée de 2,10 euros en 2021 (en un seul versement en janvier 2022) à 6,00 euros en 2022. Avec un résultat de 5,28 euros par part, le report à nouveau passe ainsi de 12,49 euros par part à 11,78 euros par part après distribution.

Les cessions réalisées ont permis d'effectuer deux nouveaux acomptes sur liquidation en 2022, de 49,00 euros chacun en janvier et juillet 2022.

Les associés ont ainsi touché depuis le début des opérations d'arbitrage 872,00 euros par part :

RÉDUCTIONS DE CAPITAL

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

ACOMPTES SUR LIQUIDATION

Janvier 2020	107,00 €
Juillet 2020	50,00 €
Janvier 2021	125,00 €
Juillet 2021	130,00 €
Janvier 2022	49,00 €
Juillet 2022	49,00 €
Total	**510,00 €**

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 2022

Capital	60 996 720,00 €
Nombre de parts	68 690
Capitalisation	78 169 220,00 €
Nombre d'associés	1 719
Valeur de réalisation	504,52 €
Prix de souscription(1)	1 500,00 €

Prix acquéreur	377,97 €
Prix net vendeur (prix d'exécution)	339,34 €
Distribution de l'exercice 2022(2)	6,00 €
Taux de distribution 2022 (méthode ASPIM)(3)	ND
Variation de la valeur de réalisation (N/N-1)	-12,88 %
Rendement global immobilier(4)	ND

(1) Le prix de souscription est initial.

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

(3) Nouvelle réglementation ASPIM : le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

(4) Correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation (N/N-1).

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2022	2021
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	1 426 944,82	1 794 018,31
dont loyers	1 219 568,44	1 561 614,05
Total des charges	1 063 965,61	1 434 582,41
Résultat	362 979,21	359 435,90
Distribution	412 140,00	144 249,00
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	34 850 819,63	40 991 088,19
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	28 529 431,20	36 925 089,44

	Global 2022	Par part 2022
Autres informations		
Résultat	362 979,21	5,28[1]
Distribution	412 140,00	6,00[1]

(1) Résultat et distribution par part en jouissance sur l'année.

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	30 570 000,00	445,04
Valeur comptable	34 850 819,63	507,36
Valeur de réalisation	34 655 642,80	504,52
Valeur de reconstitution	41 094 045,21	598,25

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2022

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	28 529 431,20
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	6 321 388,43
Valeur comptable	34 850 819,63
Valeur comptable ramenée à une part	507,36

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 et des titres de sociétés immobilières	28 334 254,37
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	6 321 388,43
Valeur de réalisation	34 655 642,80
Valeur de réalisation ramenée à une part	504,52

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

	En euros
Valeur de réalisation	34 655 642,80
Frais d'acquisition des immeubles	1 955 063,55
Commission de souscription	4 483 338,86
Valeur de reconstitution[1]	41 094 045,21
Valeur de reconstitution ramenée à une part	598,25

(1) Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

MARCHÉ DES PARTS EN 2022 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	16	0,02 %
Parts transférées par succession et/ou donation	52	0,08 %
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 872,00 euros par part, réduisant d'autant le niveau des prix pouvant être constatés sur le marché.

Le prix moyen constaté payé par l'acquéreur en 2022 ressort à 377,97 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 2022, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, est de 30 570 000,00 euros hors droits contre 30 045 000,00 euros hors droits au 31 décembre 2021 (à périmètre constant), soit une augmentation de 1,75 %.

DONNÉES AU 31/12/2022

SUPERFICIE DÉTENUE
8 391 M²

NOMBRE DE LOTS DÉTENUS
124

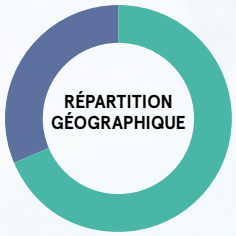
NOMBRE DE LOTS LOUÉS
83

NOMBRE DE LOTS VACANTS
41

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

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

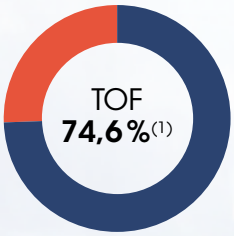
Répartition géographique du patrimoine en surface



Île-de-France
68,78 %

Régions
31,22 %

Taux d'occupation financier (TOF)

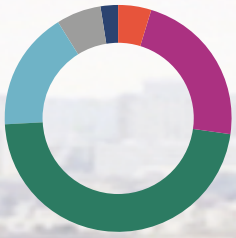


Locaux occupés
74,6 %

Locaux vacants (en vente)
25,4 %

(1) Le patrimoine étant en liquidation, le TOF n'est pas représentatif.

Répartition du patrimoine selon la nature des lots



F1
4,84 %

F2
22,58 %

F3
46,77 %

F4
16,94 %

F5
6,45 %

Maison
2,42 %

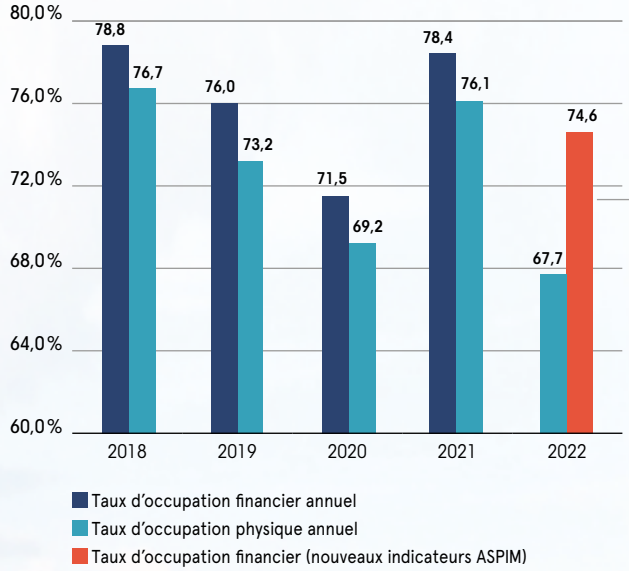
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2022

	Habitation	Total en €	Total en %
Île-de-France	23 380 000,00	23 380 000,00	76,48 %
Régions	7 190 000,00	7 190 000,00	23,52 %
Total €	**30 570 000,00**	**30 570 000,00**	**100,00 %**
Total 2021	38 540 000,00	38 540 000,00	
Total %	**100,00 %**		**100 %**

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 2022, sur les 425 lots acquis par la SCPI, 301 lots ont été vendus, 41 lots sont vacants et bloqués. Il y a également 7 lots sous congés.

ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS

Les loyers quittancés sont passés de 1 561 614,05 euros en 2021 à 1 219 568,44 euros en 2022. Les loyers encaissés représentent 95,52 % des loyers facturés.

CONTENTIEUX

Il y a 36 dossiers contentieux pour impayés dont 27 locataires partis.

La dotation à la provision pour créances douteuses s'élève à 90 216,89 euros, la reprise s'élève à 22 337,95 euros et la provision s'établit au 31 décembre à 390 254,08 euros contre 322 375,14 euros en 2021.

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

La sélection des dossiers de candidature a été 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 38 ventes signées en 2022. Au 31 décembre, sur les 124 lots restants, 41 sont vacants, 18 sont sous promesse ou sous offre en attente de signature d'une promesse.

Le montant total des cessions de l'année s'élève à 9 609 736 euros, pour une plus-value brute de 14,46 %, soit une plus-value nette de 7,82 % (après déduction des honoraires de cession et d'arbitrage et hors impôt sur les plus-values).

Au global et depuis le début des cessions, les biens ont été vendus avec une plus-value brute de 11,64 %.

Les accords collectifs ont été mis en place pour les immeubles de plus de 10 lots. À ce jour, 35 lots ont été vendus dans le cadre des accords collectifs et 17 lots sont en cours de signature.

Le montant total des opérations de liquidation devrait correspondre à la valeur de réalisation.

Adresse	Surface (m²)	Prix d'acquisition hors droits	Prix Frais agence inclus	+ ou - Values brutes	+ ou - values brutes	Net vendeur hors fiscalité	+ ou - Values nettes	+ ou - values nettes
ASNIÈRES-SUR-SEINE 15 rue Édouard Manet	154,00	562 130,08 €	876 840,00 €	314 709,92 €	55,99 %	822 164,97 €	260 034,89 €	46,26 %
DIVONNE-LES-BAINS 268 rue de Lausanne	518,65	1 959 332,81 €	2 294 128,00 €	334 795,19 €	17,09 %	2 172 313,81 €	212 981,00 €	10,87 %
BUSSY-SAINT-GEORGES 2 rue de l'Aviateur Martel	141,30	453 155,77 €	591 598,00 €	138 442,23 €	30,55 %	554 797,88 €	101 642,11 €	22,43 %
POISSY 21 rue Jean Bouin	220,24	717 608,08 €	774 962,00 €	57 353,92 €	7,99 %	734 197,85 €	16 589,77 €	2,31 %
PERPIGNAN rue Galcéran de Villaseca/rue du Puit qui Chante	161,60	479 459,31 €	268 888,00 €	(210 571,31 €)	-43,92 %	252 178,98 €	(227 280,33 €)	-47,40 %
VILLEJUIF rue Henri Barbusse/rue de la Liberté	41,51	158 575,23 €	230 000,00 €	71 424,77 €	45,04 %	215 761,90 €	57 186,67 €	36,06 %
ARGENTEUIL 23 Foch - 13 Diane - 7 Jorand	179,90	664 025,37 €	667 179,00 €	3 153,63 €	0,47 %	634 085,54 €	(29 939,83 €)	-4,51 %
CHELLES 24/30 rue de la Paix	336,70	1 113 749,86 €	1 197 733,00 €	83 983,14 €	7,54 %	1 126 800,52 €	13 050,67 €	1,17 %
SAINT-DENIS 20 rue Baudet	362,20	1 196 936,24 €	1 419 690,00 €	222 753,76 €	18,61 %	1 331 566,79 €	134 630,56 €	11,25 %
TOULOUSE 4 allée Firmin Bouisset	40,24	118 104,44 €	148 840,00 €	30 735,56 €	26,02 %	139 626,10 €	21 521,65 €	18,22 %
TOULOUSE 49 avenue Maignan	98,22	308 335,29 €	318 878,00 €	10 542,71 €	3,42 %	299 137,93 €	(9 197,36 €)	-2,98 %
SURESNES Rue Carnot	75,60	386 906,96 €	521 000,00 €	134 093,04 €	34,66 %	488 747,62 €	101 840,66 €	26,32 %
SANNOIS 40/42 boulevard Charles de Gaulle	76,13	277 338,81 €	300 000,00 €	22 661,19 €	8,17 %	281 214,29 €	3 875,47 €	1,40 %
Total	**2 406,29**	**8 395 658,25 €**	**9 609 736,00 €**	**1 214 077,75 €**	**14,46 %**	**9 052 594,18 €**	**656 935,94 €**	**7,82 %**

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (entretiens courants et remises en état locatif).

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 2022, la SCPI a effectué 122 717,22 euros de travaux et de diagnostics contre 190 078,00 euros en 2021.

	2022
Travaux réalisés	122 717,22

Nature des travaux réalisés en 2022

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût TTC (euros)
2 rue de l'Aviateur Martel	BUSSY-SAINT-GEORGES	Divers travaux d'entretien et de rénovation	25 919,94
20 rue Baudet	SAINT-DENIS	Divers travaux d'entretien et de rénovation	16 641,01
12 rue Galcéran de Villaseca	PERPIGNAN	Divers travaux d'entretien et de rénovation	13 385,00
24/30 rue de la Paix	CHELLES	Divers travaux d'entretien et de rénovation	16 432,52
3 et 14 à 20 rue de la Montre en Or	L'ISLE-ADAM	Travaux d'entretien du chauffage et de plomberie	6 744,54

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la règlementation, nous vous informons qu'aucun changement subtantiel n'est survenu au cours de l'exercice.

ÉVÉNEMENT IMPORTANT SURVENU APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Conformément à la règlementation, nous vous informons qu'aucun événement important n'est survenu depuis 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 232 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 12 876 895,35 euros (dont 10 731 218,60 euros de part fixe et 2 145 676,75 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 revue en 2022 et le seuil au-delà duquel 50 % de la rémunération variable doit être étalée sur 3 ans pour le personnel identifié est passé de 200 à 100 000 euros.

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[1].

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS A 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 ou 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.

(1) https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Publications/FR/Politique_de_remuneration_LFAM_LFREM.pdf

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)
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
2022	60 996 720,00	-	68 690	1 719	-	ND

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix d'entrée au 1er janvier (euros)(1)	1 140,18	942,30	822,96	681,60	ND
Distribution versée au titre de l'année (euros)(2)	21,60	15,00	9,00	2,10	6,00
dont distribution de report à nouveau (en %)	*3,84 %*	*16,13 %*	-	-	*11,88 %*
Taux de distribution sur valeur de marché (en %)(3)	1,44 %	1,00 %	0,60 %	0,14 %	0,40 %
Taux de distribution (méthode ASPIM)(4)	-	-	-	-	ND
Report à nouveau cumulé par part (euros)(5)	6,34	3,91	9,36	12,49	11,78

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

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

(3) Le taux de distribution sur valeur de marché est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix acquéreur historique de 1 500 euros.

(4) Nouvelle réglementation ASPIM : le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

(5) 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)
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
2022	16	0,02 %	1,5 mois	-	290,26

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

	2018		2019		2020		2021		2022	
	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	42,98	99,80	35,18	99,90	28,00	99,51	22,73	99,62	17,75	97,07
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire										
Produits divers	0,09	0,20	0,04	0,10	0,14	0,49	0,09	0,38	0,54	2,93
Total des revenus	**43,07**	**100,00**	**35,22**	**100,00**	**28,14**	**100,00**	**22,82**	**100,00**	**18,29**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	5,16	11,98	4,22	11,99						
Autres frais de gestion[1]	2,06	4,78	1,28	3,65	4,78	16,98	3,76	16,50	3,21	17,57
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	3,62	8,41	3,98	11,29	2,12	7,54	2,77	12,13	1,79	9,77
Charges immobilières non récupérées	12,30	28,55	12,78	36,28	7,21	25,62	11,01	48,24	7,02	38,37
Sous total - Charges externes	**23,14**	**53,71**	**22,26**	**63,21**	**14,11**	**50,14**	**17,54**	**76,86**	**12,02**	**65,71**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour gros entretien	(0,84)	(1,94)	0,38	1,09	(0,43)	(1,51)	0,05	0,21		
- dotation nette aux autres provisions[2]									0,99	5,40
Sous total - Charges internes	**(0,84)**	**(1,94)**	**0,38**	**1,09**	**(0,43)**	**(1,51)**	**0,05**	**0,21**	**0,99**	**5,40**
Total des charges	**22,30**	**51,77**	**22,65**	**64,30**	**13,68**	**48,63**	**17,59**	**77,07**	**13,01**	**71,11**
RÉSULTAT	**20,77**	**48,23**	**12,58**	**35,70**	**14,45**	**51,37**	**5,23**	**22,93**	**5,28**	**28,89**
Variation du report à nouveau	(0,83)	1,93	(2,42)	(6,88)	5,45	(19,39)	3,13	13,73	0,71	3,88
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	21,60	50,15	15,00	42,59	9,00	31,98	2,10	9,20	6,00	32,80
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	21,60	50,15	15,00	42,59	9,00	31,98	2,10	9,20	6,00	32,80

(1)) 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.

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2021[1]	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	78 169 200,00		78 169 200,00
Cessions d'immeubles	54 821 756,38	8 395 658,24	63 217 414,62
Plus et moins-values sur cessions	1 748 563,40	640 512,23	2 389 075,63
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 rembourser	**31 507 530,35**	**9 036 170,47**	**40 543 700,82**

(1) 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 2022 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

	En euros
Revenu foncier	
Revenu brut	1 163 189,00
Autres charges déductibles	561 174,00
Revenu net	602 015,00
Soit par part en pleine jouissance	8,76
Revenu financier	
Revenu	Néant
Soit par part en pleine jouissance	Néant
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC(1)	1 019 915,00
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	1 019 915,00

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS(1)	1 019 915,00
Réintégration	
Déduction	(978 738,00)
Résultat fiscal	41 177,00

(1) 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 2023 (euros)	
Pour les résidents français	**Pour les non-résidents français (ou assimilés)**
255,82	255,82

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2023.

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 2022, de 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 31/12/2022								
Fournisseurs		501 774,78						501 774,78(1)
Total à payer		**501 774,78**						**501 774,78**
Échéances au 31/12/2021								
Fournisseurs		313 546,12						313 546,12(1)
Total à payer		**313 546,12**						**313 546,12**

(1) 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 2022.

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 2022 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 2022, sur les 425 lots acquis par la SCPI, 301 lots ont été vendus.

Sur les lots restants, 31 lots vacants sont en cours de commercialisation dont 20 lots en attente de signature.

Les taux moyens d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement au 31 décembre 2022 à 66,15 % et à 73,82 %. 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 36 dossiers dont 27 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 2022, résultant des expertises réalisées, s'établit à 30 570 000,00 euros hors droits, soit 445,04 euros par part.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts a enregistré les cessions de 16 parts qui ont été échangées sur la base d'un prix moyen payé par l'acquéreur de 377,97 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 2022, 2021 et 2020, correspondant à la réduction de la valeur nominale d'un montant total de 362,00 euros par part.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2022

Notre réunion du 27 février 2023 à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2022.

Compte tenu des cessions déjà réalisées, les produits locatifs s'établissent au 31 décembre 2022 à 1 351 337,73 euros contre 1 738 880,98 euros en 2021. Le résultat de l'exercice social de la SCPI au 31 décembre 2022 se solde par un bénéfice de 362 979,21 euros, soit 5,28 euros par part en jouissance.

La distribution de l'exercice 2022 s'est élevée à 412 140,00 euros, soit 6,00 euros par part (dont 0,71 euro par part prélevé sur le compte de report à nouveau) générant ainsi un taux de distribution de 0,53 %.

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 27 février 2023 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 2022 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 ou par voie électronique.

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 2022 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 362 979,21 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa mission 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 362 979,21 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 858 728,40 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 1 221 707,61 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 412 140,00 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 809 567,61 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2022

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 2022, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **valeur comptable :** 34 850 819,63 euros, soit 507,36 euros par part,
- **valeur de réalisation :** 34 655 642,80 euros, soit 504,52 euros par part,
- **valeur de reconstitution :** 41 094 045,21 euros, soit 598,25 euros par part

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

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 2022 à 38 056,00 euros, soit 0,55 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

SIXIÈME 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 2023.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Fixation des honoraires de liquidation de La Française Real Estate Managers – Constatation des honoraires perçus en 2022

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 frais hors droits) ;

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 146 348,21 euros en 2022.

HUITIÈME 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 2022 (EUROS)

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**28 529 431,20**	**28 334 254,37**	**36 925 089,44**	**35 714 270,24**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	28 529 431,20	28 334 254,37	36 925 089,44	35 714 270,24
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (placements immobiliers)	**28 529 431,20**	**28 334 254,37**	**36 925 089,44**	**35 714 270,24**
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)	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Autres actifs et passif d'exploitation	**85 838,18**	**85 838,18**	**90 529,79**	**90 529,79**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	85 838,18	85 838,18	90 529,79	90 529,79
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**554 392,13**	**554 392,13**	**253 500,92**	**253 500,92**
Locataires et comptes rattachés	485 946,61	485 946,61	430 727,98	430 727,98
Provisions pour dépréciation des créances	(390 254,08)	(390 254,08)	(322 375,14)	(322 375,14)
Autres créances	458 699,60	458 699,60	145 148,08	145 148,08
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**8 609 852,50**	**8 609 852,50**	**6 427 136,95**	**6 427 136,95**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	8 609 852,50	8 609 852,50	6 427 136,95	6 427 136,95
TOTAL III (actifs d'exploitation)	**9 250 082,81**	**9 250 082,81**	**6 771 167,66**	**6 771 167,66**
Provisions pour risques et charges	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Dettes	**(2 929 704,99)**	**(2 929 704,99)**	**(2 705 168,91)**	**(2 705 168,91)**
Dettes financières	(80 909,00)	(80 909,00)	(112 615,00)	(112 615,00)
Dettes d'exploitation	(540 113,00)	(540 113,00)	(366 458,12)	(366 458,12)
Dettes diverses	(2 308 682,99)	(2 308 682,99)	(2 226 095,79)	(2 226 095,79)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(2 929 704,99)**	**(2 929 704,99)**	**(2 705 168,91)**	**(2 705 168,91)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	1 010,61	1 010,61		
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)	**1 010,61**	**1 010,61**	**0,00**	**0,00**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**34 850 819,63**		**40 991 088,19**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**34 655 642,80**		**39 780 268,99**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2021	Autres mouvements	Situation au 31/12/2022
Capital	**60 996 720,00**	**0,00**	**0,00**	**60 996 720,00**
Capital souscrit	60 996 720,00			60 996 720,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**5 687 356,39**	**0,00**	**0,00**	**5 687 356,39**
Prime d'émission	17 172 500,00			17 172 500,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(11 485 143,61)			(11 485 143,61)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	**1 748 563,40**	**0,00**	**640 512,23**	**2 389 075,63**
Réserves	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Report à nouveau	**643 541,50**	**215 186,90**	**0,00**	**858 728,40**
Résultat de l'exercice	**215 186,90**	**(215 186,90)**	**(49 160,79)**	**(49 160,79)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	359 435,90	(359 435,90)	362 979,21	362 979,21
Acomptes sur distribution	(144 249,00)	144 249,00	(412 140,00)	(412 140,00)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
Distribution des acomptes sur liquidation	(28 300 280,00)		(6 731 620,00)	(35 031 900,00)
TOTAL GÉNÉRAL	**40 991 088,19**	**0,00**	**(6 140 268,56)**	**34 850 819,63**

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

8/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EUROS)

	31/12/2022	31/12/2021
Produits immobiliers		
Loyers	1 219 568,44	1 561 614,05
Charges facturées	131 769,29	177 266,93
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**1 351 337,73**	**1 738 880,98**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	131 769,29	177 266,93
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	122 717,22	190 078,00
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	482 057,71	756 134,46
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**736 544,22**	**1 123 479,39**
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	**614 793,51**	**615 401,59**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	16 423,40	2 967,31
Reprises de provisions pour créances douteuses	22 337,95	46 282,01
TOTAL I : Produits d'exploitation	**38 761,35**	**49 249,32**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion		
Charges d'exploitation de la société	179 110,26	222 468,07
Diverses charges d'exploitation	52 134,55	39 087,46
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	90 216,89	49 532,47
TOTAL II : Charges d'exploitation	**321 461,70**	**311 088,00**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(282 700,35)**	**(261 838,68)**
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	**0,00**	**0,00**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	3 025,36	
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	**3 025,36**	**0,00**
Résultat financier C = (I - II)	**(3 025,36)**	**0,00**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	36 845,74	5 888,01
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**36 845,74**	**5 888,01**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	2 934,33	15,02
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**2 934,33**	**15,02**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**33 911,41**	**5 872,99**
Résultat net (A+B+C+D)	**362 979,21**	**359 435,90**

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.

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 BPCE Expertises Immobilières 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 2022, la valeur d'expertise s'établit à 30 570 000,00 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 2 235 745,63 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.

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.

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

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 2022, le montant cumulé des acomptes versés au titre de la liquidation du patrimoine s'élève à 35 031 900,00 euros, soit 510,00 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 prêteur de deniers ;
- cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie ;
- dettes promoteurs.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun évènement important n'est survenu entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle ce document est établi.

ANNEXE / TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2022		Exercice 2021	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	28 529 431,20	30 570 000,00	36 925 089,44	38 540 000,00
Total	**28 529 431,20**	**30 570 000,00**	**36 925 089,44**	**38 540 000,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2021	**36 925 089,44**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2021	**36 925 089,44**
Cessions	**(8 395 658,24)**
ASNIÈRES-SUR-SEINE - 15 rue Édouard Manet	(562 130,08)
DIVONNE-LES-BAINS - 268 rue de Lausanne	(1 959 332,81)
BUSSY-SAINT-GEORGES - 2 rue de l'Aviateur Martel	(453 155,76)
POISSY - 21 rue Jean Bouin	(717 608,08)
PERPIGNAN - 12 rue Galceran de Villaseca	(479 459,32)
VILLEJUIF - 45 rue Henri Barbusse	(158 575,23)
ARGENTEUIL - 19/23 avenue du Maréchal Joffre	(664 025,37)
TOULOUSE - 49 avenue Maignan	(308 335,29)
SAINT-DENIS - 20 rue Baudet	(784 726,51)
SAINT-DENIS - 23/25 rue Baudet	(412 209,73)
TOULOUSE - 4 allée Firmin Bouisset	(118 104,44)
CHELLES - 24/30 rue de la Paix	(1 113 749,85)
SANNOIS - 40/42 boulevard Charles de Gaulle	(277 338,81)
SURESNES -112, 114 et 116 rue Carnot	(386 906,96)
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2022	**28 529 431,20**
Agencements, aménagements, installations 2021	**1 413,75**
Agencements, aménagements, installations 2022	**1 413,75**
Amortissements agencements, aménagements, installations 2021	**(1 413,75)**
Amortissements agencements, aménagements, installations 2022	**(1 413,75)**
Immobilisations locatives au 31/12/2022	**28 529 431,20**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2021	**90 529,79**
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2021	**90 529,79**
Fonds de roulement versés aux syndics	
Fonds de roulement restitués par les syndics	4 691,61
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2022	**85 838,18**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2022	**85 838,18**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2021	Compte à compte 2022[1]	Dotation 2022	Montant des amortissements au 31/12/2022
Agencements, aménagements et installations					Néant

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

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2021	Dotation 2022	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2022
Pour créances douteuses	322 375,14	90 216,89	22 337,95	390 254,08
Total	**322 375,14**	**90 216,89**	**22 337,95**	**390 254,08**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2021	359 435,90
Report à nouveau 2021	643 541,50
Total distribuable	**1 002 977,40**
Distribution 2021	144 249,00
Report à nouveau après affectation du résultat	**858 728,40**

9/ ANNEXE

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	280 035,99
Locataires et comptes rattachés	3 490,00
Autres dettes d'exploitation	106 476,11
Total	**390 002,10**

Produits à recevoir	
Autres créances d'exploitation	85 616,57
Total	**85 616,57**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	57 095,62
Locataires : créances douteuses	428 850,99
Total	**485 946,61**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Total	**9 000,00**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Apurement de comptes des plus-values	1876,98
Apurement de comptes des locataires	950,80
Diverses charges exceptionnelles	106,55
Total	**2 934,33**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnité perçue	35 392,47
Dépens obtenus	1 452,91
Divers produits exceptionnels	0,36
Total	**36 845,74**

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses d'acquisition

Adresse	Nature	Date	Prix
			Néant

Promesses de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
BUSSY-SAINT-GEORGES - 2 rue de l'Aviateur Martel	Habitation	27/10/22	263 207,00
CHELLES - 24/30 rue de la Paix	Habitation	05/12/22	157 868,00
CHELLES - 24/30 rue de la Paix	Habitation	28/11/22	211 723,00
ASNIÈRES-SUR-SEINE - 2 rue Eugénie Eboué	Habitation	15/11/22	394 946,00
SANNOIS - 40/42 boulevard Charles de Gaulle	Habitation	09/12/22	176 243,00
SAINT-DENIS - 20 rue Baudet	Habitation	18/11/22	180 000,00
BUSSY-SAINT-GEORGES - 2 rue de l'Aviateur Martel	Habitation	05/10/22	152 729,00
CHELLES - 24/30 rue de la Paix	Habitation	03/11/22	183 694,00
TOULOUSE - 49 avenue Maignan	Habitation	25/11/22	219 601,00
TOULOUSE - 49 avenue Maignan	Habitation	02/12/22	223 799,00
ARGENTEUIL - 23 avenue Maréchal Foch	Habitation	08/12/22	235 000,00
TOULOUSE - 49 avenue Maignan	Habitation	20/12/22	297 834,00
ASNIÈRES-SUR-SEINE - 2 rue Eugénie Eboué	Habitation	21/12/22	349 346,00
TOULOUSE - 4 allée Firmin Bouisset	Habitation	28/12/22	105 695,00

Opérations de valorisation

Adresse	Nature	Date	Prix
			Néant



10/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Habitations							
268 rue de Lausanne 01220 DIVONNE-LES-BAINS	20/10/2005	100,00 %	375,11	1 415 472,74		1 415 472,74	3 374 805,55
3 Alez An Eostiged 29100 QUIMPER	21/06/2007	100,00 %	319,30	697 576,60		697 576,60	697 576,60
4 allée Firmin Bouisset 31200 TOULOUSE	25/06/2007	100,00 %	533,04	1 571 377,53		1 571 377,53	1 689 481,97
49 avenue Maignan 31200 TOULOUSE	24/04/2007	100,00 %	1 045,43	3 194 396,29		3 194 396,29	3 502 731,58
50 rue de Castrum 34990 JUVIGNAC	30/06/2006	100,00 %	89,81	252 845,53		252 845,53	252 845,53
12 rue Galceran de Villaseca 66000 PERPIGNAN	28/11/2006	100,00 %	257,11	764 305,16		764 305,16	1 243 764,48
24/30 rue de la Paix 77500 CHELLES	27/06/2007	100,00 %	892,20	2 905 072,85		2 905 072,85	4 018 822,70
2 rue de l'Aviateur Martel 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES	28/11/2005	100,00 %	231,60	733 911,37		733 911,37	1 187 067,13
21 rue Jean Bouin 78300 POISSY	29/08/2006	100,00 %	139,42	448 950,78		448 950,78	1 166 558,86
6 rue Fernand Léger 91320 WISSOUS	29/06/2007	100,00 %	316,90	1 102 325,95		1 102 325,95	1 102 325,95
6 rue Fernand Léger 91320 WISSOUS	29/06/2007	100,00 %	96,30	337 394,30		337 394,30	337 394,30
112, 114 et 116 rue Carnot 92150 SURESNES	28/06/2007	100,00 %	292,10	1 497 366,71		1 497 366,71	1 884 273,67
2 rue Eugénie Eboué 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	26/06/2007	100,00 %	1 139,60	4 468 920,58		4 468 920,58	4 468 920,58
15 rue Édouard Manet 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	26/07/2005	100,00 %	142,70	523 813,92		523 813,92	1 085 944,00
20/25 rue Baudet 93000 SAINT-DENIS	14/06/2007	100,00 %	203,30	745 050,08		745 050,08	1 157 259,81
20 rue Baudet 93200 SAINT-DENIS	14/06/2007	100,00 %	402,98	1 257 916,96		1 257 916,96	2 042 643,47
17 et 31 rue Camille Desmoulins 94000 CACHAN	07/06/2007	100,00 %	293,80	1 114 768,71		1 114 768,71	1 114 768,71
1 rue du Général Gallieni 94350 VILLIERS-SUR-MARNE	31/10/2006	100,00 %	445,50	1 373 685,30		1 373 685,30	1 373 685,30
45 rue Henri Barbusse 94800 VILLEJUIF	14/12/2006	100,00 %	343,33	1 249 429,39		1 249 429,39	1 408 004,62
19/23 avenue du Maréchal Joffre 95100 ARGENTEUIL	02/02/2007	100,00 %					664 025,37
23 avenue du Maréchal Foch 95100 ARGENTEUIL	02/02/2007	100,00 %	131,38	472 958,82		472 958,82	472 958,82
40/42 boulevard Charles de Gaulle 95110 SANNOIS	28/06/2007	100,00 %	463,30	1 711 602,19		1 711 602,19	1 988 941,00
3 et 14 à 20 rue de la Montre en Or 95290 L'ISLE-ADAM	01/02/2006	100,00 %	236,70	690 289,44		690 289,44	690 289,44
Total habitations			**8 390,91**	**28 529 431,20**		**28 529 431,20**	**36 925 089,44**



11/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 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 17 mai 2023
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie GAITTE

11/ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Multihabitation 2,

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 2022 s'élève à 146 348,21 euros.

2) Une rémunération au titre de la recherche de 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 2022.

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

Au titre de l'exercice 2022, Le montant comptabilisé s'élève à 112 630,49 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 intervenants 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 intervenant au profit de tout acquéreur au titre de l'exercice 2022 s'élève respectivement à 53 530,70 et 293 820,28 euros.

Paris-La Défense, le 17 mai 2023
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 2023 - B901 24 - Crédit photo : Depositphotos