LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

RAPPORT ANNUEL 2021

SCPI MULTIHABITATION 4



MULTIHABITATION 4

SCPI « BORLOO NEUF » À CAPITAL FIXE FERMÉ

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 23 juin 2022









1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 4

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

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 12

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

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

7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 19

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

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

10/ COMPTES ANNUELS 24

11/ ANNEXE 27

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 32

13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 34

1/ CONJONCTURE

PRÉAMBULE

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

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

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

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

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

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

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

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

RÉSIDENTIEL

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

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

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

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

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

CRÉDITS IMMOBILIERS

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

VOLUMES DE VENTES CUMULÉS SUR 12 MOIS

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

CROISSANCE DES PRIX

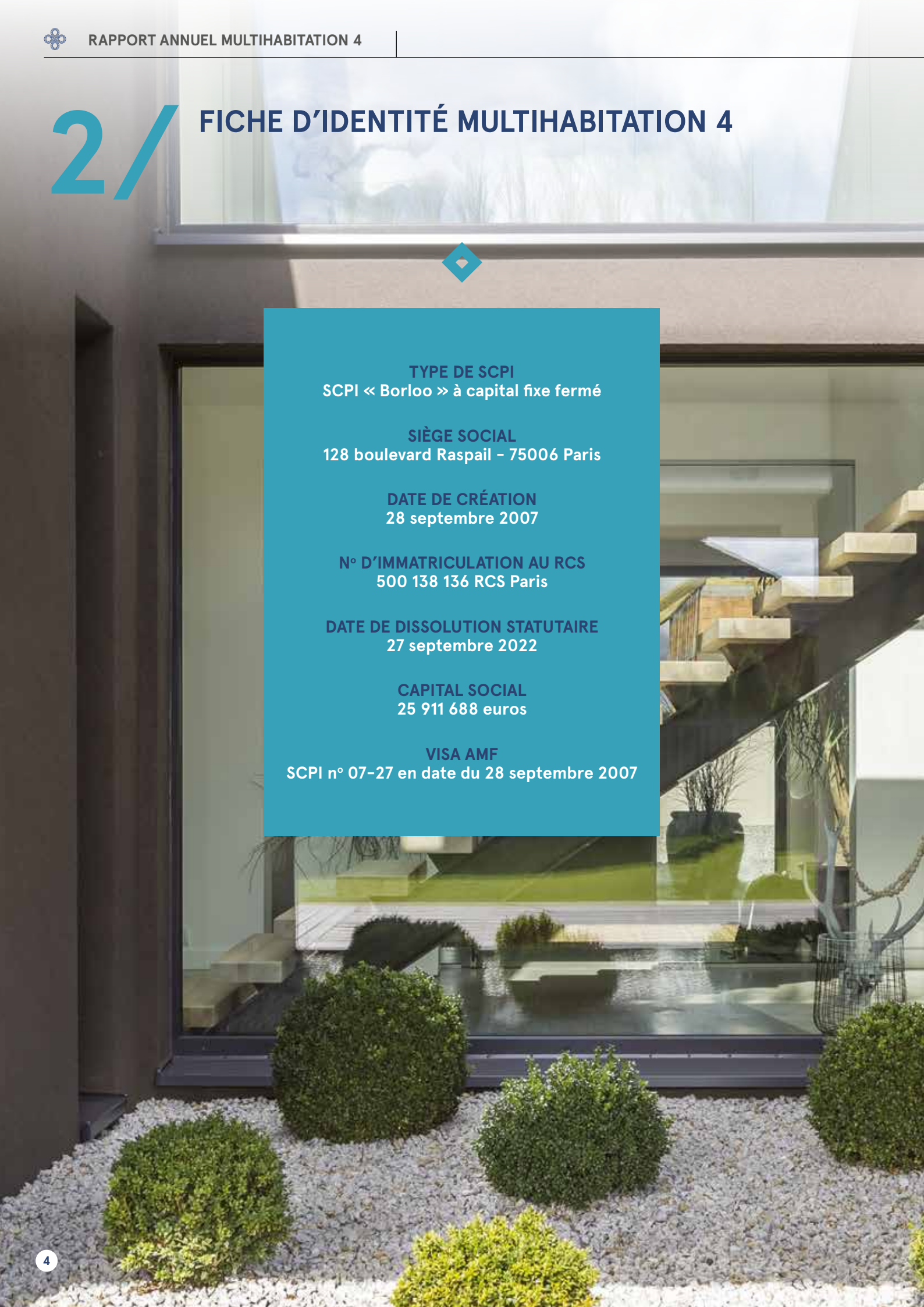
	2020	2021
Logements anciens	+6,4 %	+ 7,1 %
Logements neufs	+0,5 %	+3,0 %

TAUX DE RENDEMENT

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

Source : INSEE, Observatoire Crédit Logement CSA.

2/ FICHE D'IDENTITÉ MULTIHABITATION 4



TYPE DE SCPI
SCPI « Borloo » à capital fixe fermé

SIÈGE SOCIAL
128 boulevard Raspail - 75006 Paris

DATE DE CRÉATION
28 septembre 2007

N° D'IMMATRICULATION AU RCS
500 138 136 RCS Paris

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
27 septembre 2022

CAPITAL SOCIAL
25 911 688 euros

VISA AMF
SCPI n° 07-27 en date du 28 septembre 2007

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 euros

Siège social : 128 boulevard Raspail - 75006 Paris

399 922 699 RCS PARIS

Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille n° GP-07000038 du 26 juin 2007

Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014

Directoire

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

Conseil de surveillance

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

Commissaire aux comptes

Mazars - Tour Exaltis
61 rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

Jean-Luc BRONSART, Président
Olivier BLICQ, Secrétaire
Paul CHENEL
Marie-José DUTEURTRE
Bertrand de GELOES
Jacques-Léonard de JUVIGNY
Patrick KONTZ
Jacques Philippe MORILLON
François RINCHEVAL

Fin de mandat :
à l'issue de l'assemblée générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022

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 l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

Titulaire :
Deloitte & Associés
6 place de la Pyramide - 92908 Paris La Défense Cedex

Suppléant :
B.E.A.S.
6 place de la Pyramide - 92908 Paris La Défense Cedex

Fin des mandats :
à l'issue de l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025

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

INTRODUCTION

Multihabitation 4 a été créée le 28 septembre 2007 et a collecté jusqu'au 31 mars 2009.

Le dernier immeuble d'habitation a été acquis le 29 septembre 2009. La première mise en location date du 30 juillet 2009 (Puteaux) et la dernière du 31 octobre 2012. L'obligation de louer est de neuf années.

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

Le résultat est en baisse de 299 275,15 euros cette année. Cette diminution résulte notamment d'une baisse des loyers 389 980,85 euros du fait du blocage de la commercialisation des lots ayant rempli leurs obligations de location. Cette dernière variation est compensée par une diminution des charges refacturées aux locataires de 85 296,58 euros.

La distribution diminue en 2021 et passe à 15,00 euros par part. Avec un résultat de 18,72 euros par part, le report à nouveau s'élève à 10,90 euros par part, après distribution.

Au 31 décembre 2021, les associés ont touché depuis le début des opérations d'arbitrage 187,00 euros :

RÉDUCTIONS DE CAPITAL

Juillet 2020	64,00 €
Juillet 2021	123,00 €
Total	**187,00 €**

L'impôt sur les plus-values ne peut être déduit s'agissant de réduction de capital. Il le sera à compter de la liquidation.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2021

Capital	25 911 688,00 €
Nombre de parts	24 376
Capitalisation	32 005 688,00 €
Nombre d'associés	672
Valeur de réalisation	1 458,67 €
Prix de souscription*	1 500,00 €

Prix acquéreur	ND
Prix net vendeur (Prix d'exécution)	ND
Distribution de l'exercice 2021**	15,00 €

* Le prix de souscription est initial.

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

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2021	2020
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	1 210 978,79	1 549 437,27
dont loyers	954 633,82	1 344 614,67
Total des charges	754 593,71	793 777,04
Résultat	456 385,08	755 660,23
Distribution	365 640,00	804 408,00
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	25 911 688,00	28 909 936,00
Total des capitaux propres	29 588 660,22	31 326 416,57
Immobilisations locatives	26 714 021,37	30 536 768,29

	Global 2021	Par part 2021
Autres informations		
Bénéfice	456 385,08	18,72*
Distribution	365 640,00	15,00*

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	32 682 000,00	1 340,74
Valeur comptable	29 588 660,22	1 213,84
Valeur de réalisation	35 556 638,85	1 458,67
Valeur de reconstitution	42 178 985,14	1 730,35

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2021

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

VALEUR COMPTABLE

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

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	26 714 021,37
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	2 874 638,85
Valeur comptable	29 588 660,22
Valeur comptable ramenée à une part	1 213,84

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	32 682 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	2 874 638,85
Valeur de réalisation	35 556 638,85
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 458,67

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	35 556 638,85
Frais d'acquisition des immeubles	2 255 058,00
Commission de souscription	4 367 288,29
Valeur de reconstitution*	42 178 985,14
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 730,35

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2021 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts cédées sur le marché par confrontation	283	1,16%
Parts transférées par succession et/ou donation	215	0,88%
Parts cédées de gré à gré	-	-

Le marché des parts ne saurait être significatif dès lors qu'une nouvelle réduction du capital a été réalisée au cours de cet exercice, qui a conduit au remboursement de 123,00 euros par part, à chacun des associés, auquel s'ajoute un remboursement de 105,00 euros, versé en janvier 2022.

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

Le prix moyen constaté payé par l'acquéreur en 2021 ressort à 1 221,55 euros par part.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
ZOOM SUR LE PATRIMOINE MULTIHABITATION 4

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2021, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, ressort à 32 682 000 euros contre 36 659 000 euros en 2020, soit une hausse de 1,98 % à périmètre constant.

DONNÉES AU 31/12/2021

SUPERFICIE DÉTENUE
6 575 M²

NOMBRE DE LOTS DÉTENUS
113

NOMBRE DE LOTS LOUÉS
83

NOMBRE DE LOTS VACANTS
30

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

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

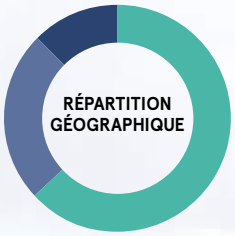
Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface au 31 décembre 2021



Habitation
96,82 %

Commerce
3,18 %

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



Île-de-France
63,23 %

Régions
24,51 %

Paris
12,25 %

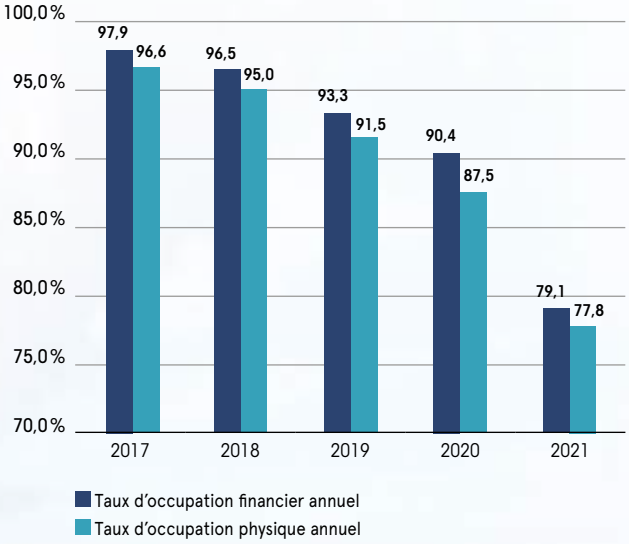
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2021

	Habitation	Commerce	Total en €	Total en %
Paris	4 810 000,00	1 962 000,00	6 772 000,00	20,72 %
Île-de-France	20 340 000,00		20 340 000,00	62,24 %
Régions	5 570 000,00		5 570 000,00	17,04 %
Total €	**30 720 000,00**	**1 962 000,00**	**32 682 000,00**	
Total %	**94,00 %**	**6,00 %**		**100,00 %**

GESTION DU PATRIMOINE

TAUX D'OCCUPATION ET MOUVEMENTS LOCATIFS

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



Rappel :

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

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

SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2021, sur les 113 lots acquis par la SCPI, 30 lots sont vacants et 2 lots sous congés.

ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS

Les loyers quittancés sont passés de 1 344 614,67 euros en 2020 à 954 633,82 euros en 2021. Les loyers encaissés représentent 99,40 % des loyers facturés.

CONTENTIEUX

Le nombre de contentieux locatifs est de 3 dossiers pour impayés, tous les locataires sont partis.

La dotation à la provision pour créances douteuses s'élève à 72 810,62 euros, la reprise s'élève à 15 016,27 euros et la provision s'établit au 31 décembre à 128 785,45 euros contre 70 991,10 euros en 2020.

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

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



3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

La SCPI a débuté la cession de ses actifs en 2019.

Au 31 décembre 2021, sur les 113 lots restants, 30 sont vacants et 2 sont sous congés. 11 lots sont sous promesse et 6 lots sont sous offre en attente de signature pour une promesse.

Le montant total des cessions de l'année s'élève à 5 358 000,00 euros. Déduction faite des honoraires de commercialisation et des honoraires d'arbitrage le montant s'élève à 5 022 487,14 euros. Soit une plus-value brute sur l'année de 39,23 % (avant déduction des honoraires de cession et d'arbitrage) soit une plus-value nette de 30,51 % (hors impôts sur les plus-values).

Depuis le début des cessions, au global, les biens sont vendus avec une plus-value nette de 31,76 % (après déduction des honoraires de cession et d'arbitrage et hors impôt sur les plus-values).

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
CHÂTENAY-MALABRY Les Terrasses de la Vallée	102,50	466 226,95 €	635 000,00 €	168 773,05 €	36,20 %	595 236,91 €	129 009,96 €	27,67 %
CHÂTILLON Les Terrasses du Parc	106,64	468 054,07 €	690 000,00 €	221 945,93 €	47,42 %	646 792,86 €	178 738,79 €	38,19 %
LE PERREUX L'Embarcadère	88,90	371 309,65 €	470 000,00 €	98 690,35 €	26,58 %	440 569,05 €	69 259,40 €	18,65 %
LYON Neuf de Cœur	122,90	329 654,28 €	580 000,00 €	250 345,72 €	75,94 %	543 680,95 €	214 026,67 €	64,92 %
MONTPELLIER ZAC de Port Marianne	126,31	407 715,96 €	458 000,00 €	50 284,04 €	12,33 %	429 320,48 €	21 604,52 €	5,30 %
PARIS 20e Villa Haxo	106,40	586 092,81 €	980 000,00 €	393 907,19 €	67,21 %	918 633,33 €	332 540,52 €	56,74 %
PUTEAUX 28 rue Parmentier	67,70	325 450,76 €	485 000,00 €	159 549,24 €	49,02 %	454 629,76 €	129 179,00 €	39,69 %
WISSOUS Le Firenze	88,30	271 999,48 €	350 000,00 €	78 000,52 €	28,68 %	328 083,33 €	56 083,85 €	20,62 %
WISSOUS Le Murano	170,93	621 880,22 €	710 000,00 €	88 119,78 €	14,17 %	665 540,47 €	43 660,25 €	7,02 %
Total	**980,58**	**3 848 384,18 €**	**5 358 000,00 €**	**1 509 615,82 €**	**39,23 %**	**5 022 487,14 €**	**1 174 102,96 €**	**30,51 %**



TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci- dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre.

Pour faciliter la revente des actifs, des travaux de rafraîchissement ou des menues réparations peuvent être réalisés. En 2021, la SCPI a effectué 74 416,06 euros de travaux et de diagnostics contre 71 862,58 euros en 2020.

	2021
Travaux réalisés	74 416,06

Nature des travaux réalisés en 2021

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût TTC (euros)
5/7/9 avenue du Bois	CHÂTENAY-MALABRY	Travaux de remise en état	19 597,46
79 boulevard de Stalingrad	THIAIS	Travaux de remise en état	12 153,30
25 avenue de la division Leclerc (bât A)	CHÂTILLON	Travaux de remise en état	8 204,72
3 rue des Écoles	CHATOU	Travaux de remise en état	7 426,54
13 rue Gilbert Robert (bât B)	WISSOUS	Travaux de remise en état	6 929,04

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Aux termes d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire du 12 juillet 2021 et d'une décision de la gérance du 26 juillet 2021, le capital de la SCPI a été réduit d'un montant de 2 998 248 euros, pour le ramener de 28 909 936,00 euros à 25 911 688,00 euros, par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant de 123,00 euros par part. Le capital s'élève à vingt-cinq millions neuf cent onze mille six cent quatre-vingt-huit euros (25 911 688,00 euros) divisé en 24 376 parts d'une valeur nominale de 1 063,00 euros chacune.

ÉVÉNEMENT IMPORTANT SURVENU APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

RÉGLEMENTATION TAXONOMIE

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

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

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont Multihabitation 4, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

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

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

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

PROVENANCE DES FONDS

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

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

Risque de perte en capital.

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

Risque de marché immobilier.

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

Risque de liquidité.

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

Risque lié au crédit.

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

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

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

Risque de gestion discrétionnaire.

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

Risque de durabilité.

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

Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information de votre société.

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion.

La gestion des risques de La Française Real Estate Managers est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.

La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- politique de risque ;
- analyse et mesure des risques ;
- surveillance et gestion des risques ;
- contrôle des risques ;
- documentation et communication.

Par exemple, le suivi du risque de perte potentielle lié au marché locatif, intègre les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTERÊTS ET DÉONTOLOGIE

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte aux intérêts d'un client ou des clients des sociétés du Groupe La Française, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet ***www.la-francaise.com***

Un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de la Française Real Estate Managers précise les règles et modalités d'application des principes de bonne conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations. Celui-ci intègre en complément des règles communes à l'ensemble des entités du Groupe La Française.

RÉMUNÉRATION

La Politique de rémunération des sociétés de gestion du Groupe La Française encadre la rémunération de l'ensemble des membres du personnel.

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

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

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

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

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

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

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

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de La Française* : ***www.la-francaise.com***

https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/corporate/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse,...) :

- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB - justificatif de domicile) ;

- vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet : ***https://www.lfgrou.pe/clients*** (Rubrique MES INFORMATIONS - MODIFIER MES COORDONNÉES).

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié, compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien ***http://lfgrou.pe/digital*** et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES :

Les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement La Française Real Estate Managers pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale. Vos données sont partagées avec La Française AM Finance service qui intervient en tant que sous-traitant pour la prestation de tenue de registre.

Veuillez noter que vous disposez dans la limite des obligations légales, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Pour prendre connaissance de vos droits : ***https://www.la-francaise.com/fr/politique-de-confidentialite-et-de-cookies/***

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

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

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre(1)
2017	30 470 000,00	-	24 376	666	-	1 215,99
2018	30 470 000,00	-	24 376	669	-	1 143,05
2019	30 470 000,00	-	24 376	670	-	1 256,40
2020	28 909 936,00	-	24 376	673	-	1 250,01
2021	25 911 688,00	-	24 376	672	-	1 256,40

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix d'entrée au 1er janvier (euros)(1)	1 078,76	1 215,99	1 143,05	1 256,40	1 250,01
Distribution versée au titre de l'année (euros)(2)	40,08	40,08	40,08	33,00	15,00
dont distribution de report à nouveau (en %)		*4,19 %*	*19,36 %*	*6,06 %*	
Report à nouveau cumulé par part (euros)(3)	18,60	16,93	9,17	7,17	10,90

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

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

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

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2017	72	0,30 %	1,5 mois	-	114,58
2018	206	0,85 %	1,5 mois	-	283,34
2019	349	1,43 %	1,5 mois	-	100,00
2020	77	0,31 %	1,5 mois	-	100,00
2021	283	1,16 %	1,5 mois	-	270,12

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

	2017		2018		2019		2020		2021	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	61,60	99,57	60,86	99,94	59,10	99,83	55,16	99,48	39,16	99,45
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,01	0,01								
Produits divers	0,26	0,42	0,04	0,06	0,10	0,17	0,29	0,52	0,22	0,55
Total des revenus	**61,87**	**100,00**	**60,90**	**100,00**	**59,20**	**100,00**	**55,45**	**100,00**	**39,38**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	7,31	11,81	7,22	11,86	7,01	11,84	6,54	11,79	4,64	11,79
Autres frais de gestion*	1,02	1,64	2,00	3,29	1,91	3,23	2,13	3,84	2,00	5,08
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,63	4,25	2,47	4,05	2,50	4,22	2,95	5,32	3,05	7,75
Charges immobilières non récupérées	9,86	15,94	10,88	17,87	11,27	19,04	11,99	21,62	13,23	33,60
Sous total - Charges externes	**20,81**	**33,64**	**22,58**	**37,07**	**22,69**	**38,33**	**23,61**	**42,58**	**22,93**	**58,23**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations										
- dotation nette aux autres provisions**	0,43	0,70	(0,08)	(0,13)	0,22	0,37	0,16	0,29	(2,27)	(5,77)
Sous total - Charges internes	**0,43**	**0,70**	**(0,08)**	**(0,13)**	**0,22**	**0,37**	**0,16**	**0,29**	**(2,27)**	**(5,77)**
Total des charges	**21,24**	**34,34**	**22,50**	**36,94**	**22,91**	**38,70**	**23,77**	**42,87**	**20,66**	**52,46**
RÉSULTAT	**40,62**	**65,66**	**38,40**	**63,06**	**32,32**	**54,60**	**31,68**	**57,13**	**18,72**	**47,54**
Variation du report à nouveau	0,54	0,87	0,91	1,49	(7,76)	(13,11)	(2,00)	(3,61)	3,73	9,47
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	40,08	64,78	40,08	65,82	40,08	67,70	33,00	59,51	15,00	38,09
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	40,08	64,78	40,08	65,82	40,08	67,70	33,00	59,51	15,00	38,09

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2020*	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	35 003 936,00	(2 998 248,00)	32 005 688,00
Cessions d'immeubles	1 556 713,97	3 822 746,92	5 379 460,89
Plus et moins values sur cessions	597 983,13	1 169 746,57	1 767 729,70
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(3 839 541,75)		(3 839 541,75)
Achats d'immeubles	(32 093 482,26)		(32 093 482,26)
Frais d'acquisition des immobilisations	(610 808,93)		(610 808,93)
Sommes restant à investir	**614 800,16**	**1 994 245,49**	**2 609 045,65**

* Depuis l'origine de la société.

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

DÉCLARATION FISCALE

PERSONNES PHYSIQUES

Les SCPI relèvent du régime fiscal des sociétés semi-transparentes qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits dans la SCPI. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent ainsi selon la qualité de l'associé et le régime fiscal qui lui est applicable.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits notamment par le placement des capitaux en attente d'investissement.

Depuis le 1er janvier 2018, les revenus financiers pour les personnes physiques font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 % soit, une taxation globale à 30 %, sauf option contraire du contribuable sous conditions.

Il est rappelé, qu'au titre de vos revenus fonciers, l'administration fiscale prélève directement sur votre compte bancaire les acomptes de l'impôt dû.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2021 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

	En euros
Revenu foncier	
Revenu brut	1 067 300,00
Autres charges déductibles	643 564,00
Revenu net	423 736,00
Soit par part pleine jouissance	17,38
Revenu financier	
Revenu	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	456 385,08
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	1 199 569,09
Résultat fiscal	1 655 954,17

* Plus ou moins-values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	456 385,08
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	456 385,08

* Plus ou moins-values comptables comprises.

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1er janvier 2022 (euros)	
Pour les résidents français	**Pour les non-résidents français (ou assimilés)**
1 001,43	1 001,43

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

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D. 441-6 du code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31/12/2021, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2021								
Fournisseurs		82 705,99						82 705,99*
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		**82 705,99**						**82 705,99****
Échéances au 31/12/2020								
Fournisseurs		157 734,41						157 734,41
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		**157 734,41**						**157 734,41**

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

** Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.



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

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes une modification statutaire de votre SCPI :

RÉDUCTION DE CAPITAL

Lors de l'assemblée générale du 19 juin 2018 nous vous rappelons qu'il a été décidé :

- de ne pas user de la faculté de proroger la durée d'amortissement au-delà de neuf ans prévue par le dispositif dit « Borloo », et
- de nous autoriser en conséquence à céder les actifs dès que possible compte tenu des engagements fiscaux pris pour chacun d'eux.

Une stratégie de liquidation progressive des actifs ayant respecté leur engagement de location de neuf ans a ainsi été mise en place.

Le produit de ces cessions n'ayant pas vocation à être réinvesti eu égard à la politique d'investissement de votre SCPI, nous soumettons à vos suffrages une résolution visant à nous permettre de vous verser le produit de ces cessions sans attendre le terme statutaire de votre SCPI fixé au 27 septembre 2022, dès lors que celui-ci aura atteint un montant significatif.

Ainsi, nous vous demandons de nous autoriser, jusqu'à la prochaine assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2022, à procéder à une ou plusieurs réductions de capital par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant minimum de 50,00 euros.

En conséquence, chaque réduction de capital donnerait lieu à la diminution corrélative de la valeur nominale de chaque part sociale, actuellement fixée à 958,00 euros et au remboursement partiel de l'apport effectué par chaque associé.

Nous vous demanderons de donner tous pouvoirs à la société de gestion à effet de procéder à la réalisation de ladite réduction de capital.

DISSOLUTION DE LA SCPI PAR EXPIRATION DU TERME STATUTAIRE

La dissolution de la société Multihabitation 4 aura lieu à l'expiration de la durée définie à l'article V des statuts soit le 27 septembre 2022.

La société de gestion vous propose de vous prononcer sur la dissolution de la SCPI par expiration de son terme statutaire, sur la nomination de La Française Real Estate Managers en qualité de liquidateur, sur le maintien de l'expert immobilier, des commissaires aux comptes Titulaire et Suppléant, du conseil de surveillance pendant toute la durée de leur mandat statutaire et de conférer en conséquence tous pouvoirs à la Société La Française Real Estate Managers pour constater la dissolution.

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

La société de gestion



7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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

Votre Conseil s'est réuni à deux reprises au cours de l'exercice 2021 afin d'examiner les comptes de la période écoulée, le marché des parts ainsi que la situation du patrimoine et a reçu sur ces points toutes les explications permettant d'analyser et de comprendre leur évolution.

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

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE ET GESTION LOCATIVE

À la fin de l'exercice, sur les 113 lots constituant le patrimoine, 30 lots sont vacants, 11 lots sont sous promesse et 25 lots sont définitivement signés.

Les taux moyens d'occupation financier et physique s'élèvent respectivement au 31 décembre 2021 à 79,08 % et 77,82 %.

La valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées, dont nous avons pris connaissance, s'établit à 32 682 000 euros hors droits et frais.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Aux termes d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire du 12 juillet 2021 et d'une décision de la gérance du 28 janvier 2022, le capital de la SCPI a été réduit d'un montant de 2 559 480 euros, pour le ramener de 25 911 688 euros à 23 352 208 euros, par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant de 105,00 euros par part. Le capital s'élève à vingt-trois millions trois cent cinquante-deux mille deux cent huit euros (23 352 208 euros) divisé en 24 376 parts réparties entre 672 associés.

Au cours de l'exercice 2021, 283 parts ont été échangées sur la base d'un prix unitaire moyen payé par l'acquéreur de 1 221,55 euros. Cependant, compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire sera toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2021

Notre réunion du 14 mars 2022, à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2021.

Le résultat de l'exercice social de la SCPI au 31 décembre 2021 se solde par un bénéfice de 456 385,08 euros, soit 18,72 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2021 s'est élevée à 15,00 euros par part.

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La société de gestion vous propose de réaliser une ou plusieurs réduction(s) de capital par réduction de la valeur nominale dès lors qu'un minimum de 50 euros par part serait atteint.

Par ailleurs, la SCPI Multihabitation 4 arrivant à son terme statutaire le 27 septembre 2022, nous vous invitons à voter favorablement à l'ensemble des résolutions relatives à la liquidation de la SCPI qui ont été débattues au sein de votre conseil de surveillance.

Nous vous invitons à voter favorablement à l'ensemble des résolutions proposées, qui ont été débattues au sein de votre conseil de surveillance.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 14 mars 2022 est soumis à votre approbation. Après prise en compte de nos observations, nous vous invitons à approuver ces résolutions dans leur ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2021 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission et nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance afin d'éviter des frais inutiles à notre SCPI.

Pour le conseil de surveillance,
Monsieur Jean-Luc BRONSART, Président

8/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2021 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 456 385,08 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 456 385,08 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 174 848,12 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 631 233,20 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 365 640,00 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 265 593,20 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **valeur comptable :** 29 588 660,22 euros, soit 1 213,84 euros par part ;
- **valeur de réalisation :** 35 556 638,85 euros, soit 1 458,67 euros par part ;
- **valeur de reconstitution :** 42 178 985,14 euros, soit 1 730,35 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » - Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

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 à 137 835,00 euros, soit 5,65 euros par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale, autorise la société de gestion à prélever un droit fixe de 150,00 euros HT, par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, pour toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Fixation des honoraires de commercialisation de La Française Real Estate Managers – Constatation des honoraires perçus en 2021

L'assemblée générale, 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 :

- 2,50 % 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.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.



9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Réduction du capital social, pouvoirs à donner à la société de gestion

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion sur le projet de réduction du capital social par voie de diminution de la valeur nominale de chaque part sociale, décide :

- de déléguer à la société de gestion le pouvoir de réduire le capital de la SCPI par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant minimum de 50,00 euros, et
- de donner tous pouvoirs à la société de gestion à effet de procéder à la réalisation de la réduction de capital et notamment :
  - fixer le montant de la réduction de capital ;
  - procéder au versement des fonds au profit des associés ;
  - accomplir, directement ou par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitive la réduction de capital ;
  - modifier corrélativement les statuts de la Société ;
  - d'une manière générale, prendre toutes dispositions utiles, conclure tous accords et effectuer toute formalité utile à l'émission des actions nouvelles.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Dissolution de la société par expiration du terme statutaire – Nomination, pouvoirs et rémunération du Liquidateur

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion et du conseil de surveillance :

- constate que la dissolution de la société Multihabitation 4 aura lieu à l'expiration de la durée définie à l'article 5 des statuts soit le 27 septembre 2022 et confère en conséquence tous pouvoirs à la Société La Française Real Estate Managers pour constater la dissolution.
- prend acte que, du fait de la dissolution et conformément à l'article 27 des statuts, la société de gestion La Française Real Estate Managers, deviendra Liquidateur sans limitation de durée et qu'elle disposera des pouvoirs les plus étendus pour procéder aux opérations de liquidation dans les conditions prévues aux statuts et en se conformant aux dispositions légales, qu'elle pourra réaliser tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif, sans être assujettie à aucune forme ou formalité juridique, décide de fixer et de décomposer comme suit la rémunération du liquidateur :
  - pour la gestion des biens sociaux : de maintenir la rémunération inchangée, soit à 10 % HT des recettes locatives annuelles HT avec toutefois un minimum de 15 000,00 euros HT annuels ;
  - pour la gestion de la trésorerie : de maintenir la rémunération à 10 % HT des produits financiers annuels ;
  - pour la réalisation de l'actif social : 1,25 % HT du montant annuel des ventes (hors coûts liés à la phase de commercialisation des biens) ;
  - Décide que le siège social de la société Multihabitation 4 reste fixé au 128 boulevard Raspail - 75006 Paris où la correspondance et tous les actes et documents relatifs à la liquidation devront être adressés et notifiés.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Confirmation des commissaires aux comptes pour la durée de leur mandat restant à courir

L'assemblée générale, à compter de la dissolution de la société, confirme dans leurs fonctions de commissaires aux comptes :

- Titulaire de la société : DELOITTE & ASSOCIES
- Suppléant de la société : BEAS

et ce, pour la durée de leur mandat restant à courir, soit jusqu'à l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2025.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Confirmation de l'expert immobilier pour la durée de son mandat restant à courir

L'assemblée générale, à compter de la dissolution de la société, confirme la Société « Cabinet BPCE Expertises Immobilières », dans ses fonctions d'expert immobilier, et ce, pour la durée de son mandat restant à courir, soit jusqu'à l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2025.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Confirmation des membres de l'actuel conseil de surveillance dans leurs fonctions pour la durée de leur mandat restant à courir

L'assemblée générale, à compter de la dissolution de la société, confirme les membres de l'actuel conseil de surveillance dans leurs fonctions jusqu'au terme de leur mandat, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2023 qui sera appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2022.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.



10/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**26 714 021,37**	**32 682 000,00**	**30 536 768,29**	**36 659 000,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	26 714 021,37	32 682 000,00	30 536 768,29	36 659 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers			**(113 168,97)**	**(113 168,97)**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état				
Provisions pour risques et charges			(113 168,97)	(113 168,97)
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (placements immobiliers)	**26 714 021,37**	**32 682 000,00**	**30 423 599,32**	**36 545 831,03**
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (immobilisations financières)				
Autres actifs et passif d'exploitation	**20 358,36**	**20 358,36**	**23 357,32**	**23 357,32**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	20 358,36	20 358,36	23 357,32	23 357,32
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**373 468,64**	**373 468,64**	**257 219,55**	**257 219,55**
Locataires et comptes rattachés	157 758,24	157 758,24	142 141,55	142 141,55
Provisions pour dépréciation des créances	(128 785,45)	(128 785,45)	(70 991,10)	(70 991,10)
Autres créances	344 495,85	344 495,85	186 069,10	186 069,10
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**3 736 841,94**	**3 736 841,94**	**1 801 965,55**	**1 801 965,55**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 736 841,94	3 736 841,94	1 801 965,55	1 801 965,55
TOTAL III (actifs d'exploitation)	**4 130 668,94**	**4 130 668,94**	**2 082 542,42**	**2 082 542,42**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(1 256 030,09)**	**(1 256 030,09)**	**(1 180 314,23)**	**(1 180 314,23)**
Dettes financières	(101 240,45)	(101 240,45)	(126 439,35)	(126 439,35)
Dettes d'exploitation	(140 201,92)	(140 201,92)	(178 095,42)	(178 095,42)
Dettes diverses	(1 014 587,72)	(1 014 587,72)	(875 779,46)	(875 779,46)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(1 256 030,09)**	**(1 256 030,09)**	**(1 180 314,23)**	**(1 180 314,23)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance			589,06	589,06
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)			**589,06**	**589,06**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**29 588 660,22**		**31 326 416,57**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**35 556 638,85**		**37 448 648,28**

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

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2020	Autres mouvements	Situation au 31/12/2021
Capital	**28 909 936,00**		**(2 998 248,00)**	**25 911 688,00**
Capital souscrit	28 909 936,00		(2 998 248,00)	25 911 688,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**1 643 649,32**			**1 643 649,32**
Prime d'émission	6 094 000,00			6 094 000,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(4 450 350,68)			(4 450 350,68)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	**597 983,13**		**1 169 746,57**	**1 767 729,70**
Réserves				
Report à nouveau	**223 595,89**	**(48 747,77)**		**174 848,12**
Résultat de l'exercice	**(48 747,77)**	**48 747,77**	**90 745,08**	**90 745,08**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	755 660,23	(755 660,23)	456 385,08	456 385,08
Acomptes sur distribution	(804 408,00)	804 408,00	(365 640,00)	(365 640,00)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	**31 326 416,57**		**(1 737 756,35)**	**29 588 660,22**

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

10/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)

	31/12/2021	31/12/2020
Produits immobiliers		
Loyers	954 633,82	1 344 614,67
Charges facturées	92 846,67	178 143,25
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	(219,14)	
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**1 047 261,35**	**1 522 757,92**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	92 846,67	178 143,25
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	74 416,06	71 862,58
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	322 584,43	292 195,39
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**489 847,16**	**542 201,22**
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	**557 414,19**	**980 556,70**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation	113 168,97	
Transfert de charges d'exploitation	29 993,52	13 081,93
Reprises de provisions pour créances douteuses	15 016,27	6 584,52
TOTAL I : Produits d'exploitation	**158 178,76**	**19 666,45**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	113 193,58	159 471,30
Charges d'exploitation de la société	23 476,58	23 923,24
Diverses charges d'exploitation	55 265,76	41 165,68
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		16 433,51
Dépréciations des créances douteuses	72 810,62	10 580,77
TOTAL II : Charges d'exploitation	**264 746,54**	**251 574,50**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(106 567,78)**	**(231 908,05)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers		
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières		
Résultat financier C = (I - II)		
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	5 538,68	7 012,90
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**5 538,68**	**7 012,90**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0,01	1,32
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**0,01**	**1,32**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**5 538,67**	**7 011,58**
Résultat net (A+B+C+D)	**456 385,08**	**755 660,23**

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

L'ANC a publié son règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Ce règlement est entré en vigueur pour les exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2017.

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un état du patrimoine incluant une estimation des différents actifs ;
- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition ou pour leur valeur d'apport.

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

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Crédit Foncier Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995 et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

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

Au 31 décembre 2021, la valeur d'expertise s'établit à 32 682 000 euros.

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

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

Les frais d'acquisition et de constitution ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont amortis et prélevés sur la prime d'émission. Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission ainsi que le prorata de TVA s'y rapportant.

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Compte tenu que les SCPI résidentielles achètent des actifs neufs et que ces SCPI ont vocation à être liquidées au terme statutaire correspondant peu ou prou au terme de la garantie décennale, il a été décidé de ne pas appliquer de provisions pour gros entretien.

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Tout risque identifié sur la société fait l'objet d'une provision.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan correspondent aux engagements donnés et/ou reçus par les SCPI :

- engagements sur les actes d'acquisitions ou de cessions ;
- covenants sur les emprunts conclus ;
- garanties données dans le cadre de financement : hypothèque, privilège de préteur de deniers ;
- cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie ;
- dettes promoteurs.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

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

Il est à noter que l'exercice ouvert le 1er janvier 2022 s'est également ouvert dans un contexte de pandémie liée à la Covid-19 tant au niveau national qu'au niveau international. Le gouvernement français a pris des mesures pour limiter la propagation du virus sur le territoire français. À ce stade, les effets des mesures gouvernementales et de la poursuite de la crise sanitaire sont inconnus sur l'activité de la Société.

ANNEXE / TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2021		Exercice 2020	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	25 301 021,37	30 720 000,00	29 123 768,29	34 670 000,00
Commerces	1 413 000,00	1 962 000,00	1 413 000,00	1 989 000,00
Total	**26 714 021,37**	**32 682 000,00**	**30 536 768,29**	**36 659 000,00**
Total général	**26 714 021,37**	**32 682 000,00**	**30 536 768,29**	**36 659 000,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2020	**30 536 768,29**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2020	**30 536 768,29**
Cessions	**(3 822 746,92)**
CHATOU - 3 rue des Écoles	25 637,25
PUTEAUX - 28 rue Parmentier	(325 450,76)
LYON - 22 rue des Tuileries	(329 654,28)
WISSOUS - Le Palazzo - 7 allée Simone de Beauvoir	(893 879,70)
CHÂTENAY-MALABRY - avenue du Bois	(466 226,95)
LE PERREUX-SUR-MARNE - rue de l'Embarcadère	(371 309,64)
PARIS -107 rue Haxo	(586 092,81)
MONTPELLIER - 420 et 418 rue Fra Angelico	(407 715,96)
CHâTILLON - 25 avenue de la Division Leclerc	(468 054,07)
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2021	**26 714 021,37**
Immobilisations locatives au 31/12/2021	**26 714 021,37**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2020	**23 357,32**
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2020	**23 357,32**
Fonds de roulement versés aux syndics	
Fonds de roulement restitués par les syndics	(2 998,96)
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2021	**20 358,36**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2021	**20 358,36**

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2020	Dotation 2021	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2021
Pour risques et charges	113 168,97		113 168,97	0,00
Pour créances douteuses	70 991,10	72 810,62	15 016,27	128 785,45
Total	**184 160,07**	**72 810,62**	**128 185,24**	**128 785,45**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2020	755 660,23
Report à nouveau 2020	223 595,89
Total distribuable	**979 256,12**
Distribution 2020	804 408,00
Report à nouveau après affectation du résultat	**174 848,12**

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	42 878,81
Locataires et comptes rattachés	434,95
Autres dettes d'exploitation	68 987,21
Total	**112 300,97**
Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	292,73
Autres créances d'exploitation	33 710,32
Total	**34 003,05**

11/ ANNEXE

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	727,94
Locataires : factures à établir	1 064,14
Locataires : créances douteuses	155 966,16
Total	**157 758,24**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Total	**9 000,00**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Rompus	0,01
Total	**0,01**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurance sinistre	4 782,25
Apurement compte locataires	734,00
Rompus	22,43
Total	**5 538,68**

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
BRUGES - 10 avenue Raymond Manaud	Habitation	09/09/2021	175 000,00
CHÂTILLON - 25 avenue du Général Leclerc	Habitation	06/10/2021	415 000,00
LE PERREUX-SUR-MARNE - 4 rue de l'Embarcadère	Habitation	12/10/2021	340 000,00
BRUGES - 10 avenue Raymond Manaud	Habitation	13/10/2021	225 000,00
LE PERREUX-SUR-MARNE - 4 rue de l'Embarcadère	Habitation	16/11/2021	245 000,00
BOIS-COLOMBES - 15 avenue Michel Ricard	Habitation	19/11/2021	485 000,00
MONTPELLIER - 420 et 418 rue Fra Angelico	Habitation	19/11/2021	150 000,00
PUTEAUX - 28 rue Parmentier	Habitation	01/12/2021	495 000,00
CHATOU - 3 rue des Écoles	Habitation	03/12/2021	340 000,00
LE PERREUX-SUR-MARNE - 4 rue de l'Embarcadère	Habitation	17/12/2021	250 000,00
MONTPELLIER - 420 et 418 rue Fra Angelico	Habitation	27/12/2021	243 000,00

Opérations de valorisation

Adresse	Nature	Date	Prix
			Néant



12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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

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

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Commerces							
10/12/14 rue Richard Lenoir 75011 PARIS	24/03/2009	90,00 %	229,48	1 413 000,00		1 413 000,00	1 413 000,00
Total commerces			**229,48**	**1 413 000,00**		**1 413 000,00**	**1 413 000,00**
Habitations							
Les Vergers du Tasta 10 avenue Raymond Manaud 33520 BRUGES	18/06/2010	100,00 %	878,52	2 348 590,00		2 348 590,00	2 348 590,00
Résidence Essencia 420 et 418 rue Fra Angelico 34000 MONTPELLIER	26/06/2009	100,00 %	424,17	1 392 284,04		1 392 284,04	1 800 000,00
Neuf de Cœur 22 rue des Tuileries 69009 LYON	06/03/2009	100,00 %	399,50	1 062 561,62		1 062 561,62	1 392 215,90
Villa Haxo 107 rue Haxo 75020 PARIS	26/01/2010	100,00 %	590,40	3 278 274,39		3 278 274,39	3 864 367,20
Perlea 3 rue des Écoles 78400 CHATOU	18/06/2009	100,00 %	283,00	1 271 262,75		1 271 262,75	1 245 625,49
Le Murano 13 rue Gilbert Robert 91320 WISSOUS	25/06/2010	100,00 %	691,92	2 552 619,78		2 552 619,78	3 174 500,00
Le Firenze 1 allée Maurice Ravel 91320 WISSOUS	18/02/2010	100,00 %	88,50	287 572,52		287 572,52	559 572,00
Le Palazzo 7 allée Simone de Beauvoir 91320 WISSOUS	18/02/2010	100,00 %	90,20	281 478,46		281 478,46	281 478,46
Vert Patio 15 avenue Michel Ricard 92270 BOIS-COLOMBES	30/06/2009	100,00 %	212,60	1 005 115,00		1 005 115,00	1 005 115,00
Les Terrasses de la Vallée 5,7,9 avenue du Bois 92290 CHÂTENAY-MALABRY	29/12/2009	100,00 %	694,40	3 033 658,43		3 033 658,43	3 499 885,38
Les Terrasses du Parc 25 avenue de la division Leclerc 92320 CHÂTILLON	11/06/2010	100,00 %	675,16	2 941 086,44		2 941 086,44	3 409 140,51
Rue Parmentier 28 rue Parmentier 92800 PUTEAUX	30/06/2009	100,00 %	344,07	1 664 549,24		1 664 549,24	1 990 000,00
L'Embarcadère 4 rue de l'Embarcadère 94170 LE PERREUX-SUR-MARNE	21/12/2009	100,00 %	757,40	3 210 968,70		3 210 968,70	3 582 278,35
Thiais Plazza 79 boulevard de Stalingrad 94320 THIAIS	29/09/2010	100,00 %	238,57	971 000,00		971 000,00	971 000,00
Total habitations			**6 142,26**	**25 301 021,37**		**25 301 021,37**	**29 123 768,29**
Total général			**6 371,74**	**26 714 021,37**		**26 714 021,37**	**30 536 768,29**



13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier Multihabitation 4,

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 4 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du Code de commerce n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. Par ailleurs, les informations relatives aux délais de paiement clients ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 20 mai 2022
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie GAITTE

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier Multihabitation 4,

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.

Convention conclue avec la société de gestion La Française Real Estate managers :

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion La Française Real Estate managers est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

1) Une commission de 10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs encaissés et produits financiers nets) de la société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2021 s'élève à 113 193,58 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 égale à 8,78 % hors taxes du montant, prime d'émission incluse.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2021.

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

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

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2021 s'élève à 66 975,00 euros.

L'assemblée générale du 18 juin 2019 a décidé la possibilité pour la société La Française Real Estate managers d'intervenir dans le cadre d'une mission spécifique d'intermédiaire en transaction immobilière et fixé les honoraires de commercialisation versés en rémunération de cette mission à un montant maximum de 2,5 % HT du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenant au profit des locataires et de 4,17 % HT du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenants au profit de tout acquéreur.

Le montant comptabilisé au titre des honoraires relatifs aux ventes intervenant au profit de tout acquéreur au titre de l'exercice 2021 s'élève à 212 619,05 euros.

Paris-La Défense, le 20 mai 2022
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie GAITTE

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

La Française Real Estate Managers

128 boulevard Raspail 75006 Paris
Tél. +33 (0)1 53 62 40 60
serviceclient@la-francaise.com

Une société du Groupe La Française
www.la-francaise.com

Mai 2022 - G40083 - Crédit photo : Depositphotos