SCPI

MULTIHABITATION 7

RAPPORT ANNUEL 2018



LA FRANÇAISE



MULTIHABITATION 7

SCPI « DUFLOT » À CAPITAL FIXE FERMÉ

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 14 JUIN 2019

1	Conjoncture	4
2	Fiche d'identité	7
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2018	8
4	Gouvernance et contrôle interne	12
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	14
6	Rapport du conseil de surveillance	18
7	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	19
8	Comptes annuels	20
9	Annexe	23
10	Tableau de composition du patrimoine	26
11	Rapports du commissaire aux comptes	27

1

CONJONCTURE
FRANCE

ÉCONOMIE

UNE CROISSANCE PEU DYNAMIQUE MAIS RÉSISTANTE

Le ralentissement de la croissance en 2018 s'inscrit en ligne avec celui de la zone euro malgré des facteurs plutôt positifs à moyen et long terme. En moyenne sur l'année, l'activité ralentit par rapport à l'année 2018 et affiche +1,5% contre +2,3% en 2017. La demande intérieure s'est montrée peu dynamique, en décélérant légèrement au quatrième trimestre, en partie en raison de l'impact du mouvement des gilets jaunes. Ainsi, la confiance des ménages a continué de chuter en décembre, a atteint son plus bas niveau depuis novembre 2014. Faute de confiance, la consommation des ménages a peu progressé, au profit du taux d'épargne qui atteignait 15,6% fin 2018.

L'investissement des entreprises a poursuivi sa progression pour la cinquième année consécutive, à un rythme cependant moins soutenu. Il a été porté par la dynamique de la valeur ajoutée des entreprises et d'un coût du crédit très bas. La résistance des marges et des profits des entreprises, combinée à une hausse du taux d'utilisation des capacités de production, conduit à anticiper la poursuite d'une hausse marquée des dépenses d'investissement. Au total, l'investissement des entreprises a progressé de 2,9% en 2018, permettant au taux de chômage de poursuivre sa lente décrue, grâce à des créations d'emplois qui demeurent supérieures aux entrées sur le marché du travail. Dans le sillage d'une reprise économique plus lente, le rythme de créations d'emplois a ralenti en 2018 tandis que la population active poursuit sa progression. Le secteur tertiaire, le plus consommateur de surfaces de bureaux, concentre toujours l'essentiel des créations de poste.

En France, l'inflation s'est établie à 1,8% en moyenne en 2018 contre 1% en 2017, portée principalement par la flambée des prix de l'énergie et des produits alimentaires. La hausse de l'inflation a eu pour corollaire une augmentation annuelle de l'ILAT - l'indice de référence des loyers pour les bureaux - à +2,2% au troisième trimestre 2018 après +1,9% au trimestre précédent.

Pour autant, face au ralentissement de l'économie, la BCE, qui a mis fin au QE* en 2018, ne devrait pas remonter les taux d'intérêt en 2019, confortant ainsi le spread très favorable aux actifs immobiliers. L'évolution de la politique monétaire européenne en 2019 dépendra également du successeur de Mario Draghi dont le mandat se termine en octobre.

La croissance en 2019 devrait conserver un rythme assez similaire. La mise en place des mesures en faveur du pouvoir d'achat devrait soutenir la consommation des ménages, renforcée par un ralentissement attendu de l'inflation. L'investissement des entreprises conserverait une dynamique assez solide même si cette dernière se modèrerait graduellement compte tenu d'un léger recul des indicateurs de conjoncture et d'incertitudes croissantes.

IMMOBILIER D'HABITATION

CONDITIONS DE FINANCEMENT

Les taux d'intérêt étant restés bas en 2018, le marché demeure dynamique avec des prix toujours à la hausse dans les zones tendues.

En dépit de la reprise de l'inflation, les conditions de crédit restent excellentes du fait, notamment, d'une concurrence par les taux toujours très vive entre les établissements de crédit. Fin décembre 2018, les taux de crédits immobiliers aux particuliers se sont établis à 1,43% en moyenne. Les taux d'intérêts réels sont donc demeurés négatifs pour le septième mois consécutif, confirmant une situation inédite depuis 1974. En outre, les établissements de crédit ont cherché à amortir les conséquences de la dégradation des soutiens publics sur la solvabilité des ménages modestes en allongeant la durée des prêts accordés. Cette dernière ressortait, en décembre 2018, à 226 mois en moyenne.

L'amélioration des conditions de crédit et l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts ont favorisé un sursaut de la production bancaire classique. Ainsi les crédits nouveaux à l'habitat des particuliers, hors renégociation affichaient une progression de 10,5% pour la production et de 1% pour le nombre de prêts.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Toutefois, si les conditions de crédit restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, leur permettant de supporter des coûts d'opérations plus élevés, la longue période de hausse des prix a entraîné un recul de l'indicateur de solvabilité des ménages tout au long de l'année 2018. Le recul du pouvoir d'achat immobilier s'est traduit par la réduction de la surface moyenne achetée. En deux ans, elle est en moyenne de 2 mètres carrés, mais est bien supérieure dans les grandes métropoles, à l'instar de Bordeaux (14 m² soit une pièce en moins)



*QE : quantitative Easing – Assouplissement quantitatif.

Après la forte croissance en 2017, le marché s'est maintenu à un très haut niveau en 2018 avec 970 000 ventes dans l'ancien en France. Dans le neuf, les volumes restent importants avec 128 000 ventes, mais sont en retrait de 2,3% sur un an. La baisse des ventes trouve moins son origine dans la diminution de la demande que dans la raréfaction de l'offre. Moins alimenté par de nouveaux projets, le stock de logements disponibles à la vente diminue de nouveau et passe sous le seuil des 100 000 logements. L'offre commerciale ne représente toujours qu'un peu plus de 10 mois de commercialisation, quand on estime que 12 traduisent un marché équilibré. La tendance ne devrait pas s'inverser en 2019 comme le laisse présager le recul continu du nombre de permis de construire délivrés et des mises en chantier, de -6% et -18% respectivement sur un an. Aux freins habituels entravant la production de logements neufs, s'ajoutent la perspective des élections municipales qui gèle de nombreux projets et la forte augmentation des coûts de construction.

LOGEMENTS ANCIENS

Au quatrième trimestre 2018, les prix des logements anciens en France ont continué d'augmenter pour le douzième trimestre consécutif. La hausse reste cependant mesurée comparée aux cycles précédents. Cependant, cette relative modération concerne moins les métropoles attractives, et notamment l'Île-de-France, qui creusent l'écart avec les autres territoires. En Île-de-France, le prix au mètre carré est le double de celui en province. Il faut toutefois avoir une lecture fine des évolutions géographiques, comme en atteste, par exemple, le prix des maisons en grande couronne qui reste encore inférieur au pic de prix de 2011.

PERSPECTIVES DE MARCHÉ

En 2019, les facteurs positifs devraient perdurer. Les taux de crédits à l'habitat, toujours historiquement bas devraient le rester. L'amélioration du marché de l'emploi qui semble structurellement installée pour les cadres, ainsi que l'amélioration du pouvoir d'achat attendue en 2019 devraient apporter une aide décisive aux ménages. Car, dans le même temps, les hausses successives de prix s'accumulent et pèsent sur la solvabilité des acquéreurs des zones tendues. L'augmentation des prix devrait se poursuivre à un rythme moins soutenu avec des différences marquées entre la région du Grand Paris, les principales métropoles régionales et les villes moyennes.

MARCHÉ INSTITUTIONNEL

Toujours en progression, le volume d'investissement sur le marché institutionnel résidentiel témoigne d'une classe d'actifs de plus en plus recherchée. En effet, le resserrement des taux de rendement avec ceux observés pour le tertiaire place le logement en très bonne position dans les stratégies d'allocation d'actifs des investisseurs en quête de diversification de leur portefeuille. Les investisseurs ayant une logique long terme et cherchant des rendements moins corrélés avec les cycles économiques se tournent vers le résidentiel locatif et le résidentiel géré. Ce mouvement devrait se poursuivre en France en 2019, grâce notamment aux opportunités d'investissement créées par la progression des travaux du Grand Paris Express et le développement des grandes métropoles régionales.



CRÉDITS IMMOBILIERS

	Décembre 2017	Décembre 2018	2019
Taux moyens	1,50%	1,43%	↗
Durée des prêts	216 mois	226 mois	=

VOLUMES DE VENTES

	4T 2017	4T 2018	2018
Logements anciens	968 000	970 000	=
Logements neufs	131 000	128 000	↘

CROISSANCE DES PRIX

	4T 2017	4T 2018	2019
Logements anciens	+3,2%	+ 3,3%	↘
Logements neufs	+3,2%	+2,2%	=

TAUX DE RENDEMENT

	4T 2017	4T 2018	2018
Logements Île-de-France	2,50% - 3,70%	2,50% - 3,50%	=
Logements Régions	3,90% - 4,50%	3,50% - 4,50%	=

Source : INSEE, FPI, CBRE, La Francaise REIM.

NOTES

FICHE D'IDENTITÉ MULTIHABITATION 7

TYPE DE SCPI
SCPI «Duflot» à capital fixe fermé

SIÈGE SOCIAL
128, boulevard Raspail 75006 PARIS

DATE DE CRÉATION
8 juillet 2013

N° D'IMMATRICULATION AU RCS
794 136 267 RCS PARIS

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
7 juillet 2027

CAPITAL SOCIAL
20 057 700 euros

VISA AMF
SPI n° 13-18 en date du 12 juillet 2013

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée
au capital de 1 220 384 euros
Siège social : 128, boulevard Raspail - 75006 PARIS
399 922 699 RCS PARIS
Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille n° GP-07000038 du 26 juin 2007.
Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014.

Directoire

Marc BERTRAND, Président
Eric ALLARD, Directeur Général
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
Franck MEYER
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance

Xavier LEPINE, Président
Pascale AUCLAIR
Pierre LASSERRE
Patrick RIVIERE
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes

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



CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

Georges PUPIER, Président
Michel CATTIN, Secrétaire
Catherine CHAUVET
Bernard GERMAIN
Alexandre LE GAC
Jean-Claude MIDOL
Jean-Marie TOMATIS

Fin de mandat :
à l'issue de la présente assemblée générale.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Crédit Foncier Expertise
19, rue des Capucines
75001 PARIS

Fin de mandat :
à l'issue de l'assemblée générale de 2022 appelée à statuer sur les comptes de 2021.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

TITULAIRE :
Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris La Défense Cedex

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

Fin des mandats :
à l'issue de la présente assemblée générale.

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1-3, place Valhubert
75013 Paris

Fin de mandat :
durée illimitée.

3

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018



Multihabitation 7 a été créée le 8 juillet 2013 et a collecté jusqu'en décembre de la même année. La collecte s'est élevée à 23 143 500 euros ce qui a permis d'acquérir 83 logements répartis sur cinq immeubles situés en Île-de-France, le tout pour un montant TTC de 19 967 534 euros hors droits. La première mise en location date du 15 mai 2015 (Clichy-la-Garenne) et la dernière du 15 juin 2017 (Châtenay-Malabry livré le 25 novembre 2016). L'obligation de louer est de neuf années.

Le résultat de la SCPI est en hausse de 3 925,58 euros, soit 0,80%. En effet, l'augmentation des loyers (+26 074,61 euros), du fait de la pleine exploitation du patrimoine et les baisses des honoraires de commercialisation (-7 689,60 euros) et des travaux (-8 875,59 euros), sont atténuées par une hausse des impôts (+15 864,00 euros) et des appels de fonds syndics (+8 446,90 euros).

Le taux d'occupation financier est de 97,16% contre 94,36% en 2017 et le taux de recouvrement est de 99,33%.

Le turn-over s'élève à 19,28% avec 16 départs et 16 locations.

La distribution a été portée à 35,04 euros par part contre 30,00 euros par part en 2017 ce qui assure un rendement de 2,34%. Avec un résultat de 31,88 euros par part, le report à nouveau subit un prélèvement de 3,16 euros par part. Ainsi, en fin d'exercice, ce dernier s'élève à 6,72 euros par part pour maintenir le rendement sur plusieurs exercices.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2018

Capital	20 057 700,00 €
Nombre de parts	15 429
Capitalisation	23 143 500 €
Nombre d'associés	588
Valeur de réalisation	1 338,56 €

Prix de souscription	1 500,00 €
Prix acquéreur	1 361,10 €
Prix net vendeur (Prix d'exécution)	1 222,00 €
Distribution de l'exercice 2018 *	35,04 €

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

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2018	2017
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	923 762,87	893 713,37
dont loyers	810 972,42	784 897,81
Total des charges	431 905,61	405 781,69
Résultat	491 857,26	487 931,68
Dividende	540 632,16	462 870,00
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	20 057 700,00	20 057 700,00
Total des capitaux propres	20 250 773,72	20 299 953,36
Immobilisations locatives	20 058 097,29	20 053 097,29

	Global 2018	Par part 2018
Autres informations		
Bénéfice	491 857,26	31,88*
Dividende	540 632,16	35,04
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	20 460 000,00	1 326,07
Valeur comptable	20 250 773,72	1 312,51
Valeur de réalisation	20 652 676,43	1 338,56
Valeur de reconstitution	24 453 116,25	1 584,88

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

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2018

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 résultant de l'état du patrimoine.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	20 058 097,29
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	192 676,43
Valeur comptable	20 250 773,72
Valeur comptable ramenée à une part	1 312,51

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	20 460 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	192 676,43
Valeur de réalisation	20 652 676,43
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 338,56

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	20 652 676,43
Frais d'acquisition des immeubles	1 268 520,00
Commission de souscription	2 531 919,82
Valeur de reconstitution *	24 453 116,25
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 584,88

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2018 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	1	NS
Parts transférées par succession et/ou donation	33	0,21 %

Le marché des parts ne saurait être significatif dès lors que la durée de détention des parts dont les associés sont titulaires conditionne les avantages fiscaux et donc la performance à terme de Multihabitation 7. 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 l'absence d'avantage fiscal transmis à l'acquéreur.

Le prix moyen constaté payé par l'acquéreur en 2018 ressort à 1 361,10 euros par part.



3 PATRIMOINE IMMOBILIER



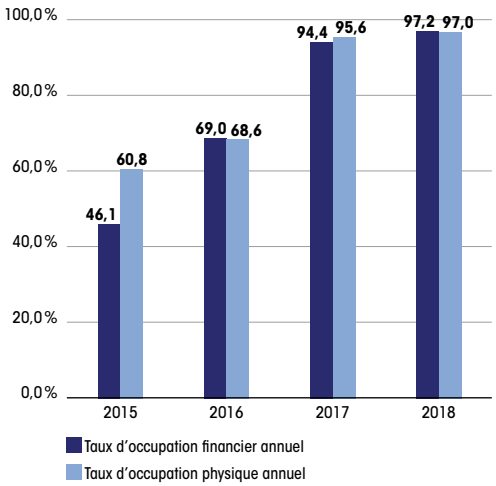
ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2018, sur les 83 lots détenus par la SCPI, il reste 3 lots à louer et 1 lot est sous congé.

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 occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS

Les loyers quittancés sont passés de 784 897,81 euros en 2017 à 810 972,42 euros en 2018. Les loyers encaissés représentent 99,33 % des loyers facturés.

CONTENTIEUX

Le nombre de contentieux locatifs est de 3 dossiers pour impayés dont 1 locataire parti.

La dotation à la provision pour créances douteuses s'élève à 13 444,85 euros, la reprise s'élève à 1 931,16 euros et la provision s'établit au 31 décembre 2018 à 24 839,17 euros contre 13 325,48 euros en 2017.

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.

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).

Pour faciliter la revente des actifs, des travaux de rafraîchissement ou des menues réparations sont réalisées.

	2018
Travaux réalisés	21 893,76

Nature des travaux réalisés en 2018

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût TTC (euros)
195, avenue du Général Leclerc	VIROFLAY	Travaux portes de parking et remise en état d'un appartement	14 331,41
6 bis, rue Sainte-Agnès	SAINT-OUEN-L'AUMÔNE	Douzes interventions d'entretien courant	4 557,25

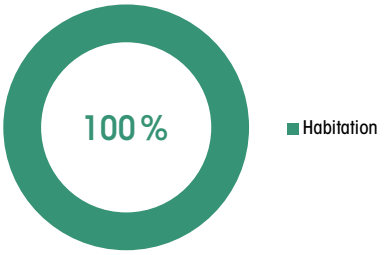
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2018, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, ressort à 20 460 000 euros contre 20 320 000 euros hors droits en 2017, soit une augmentation de 0,69%.

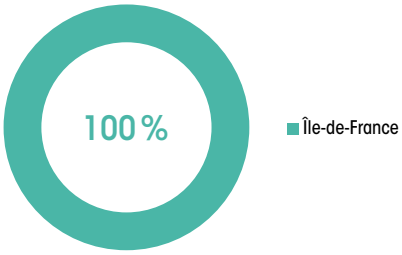
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2018

(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 2018



Répartition géographique du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2018



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2018

	Habitation	Total en €	Total en %
Île-de-France	20 460 000,00	20 460 000,00	**100,00 %**
TOTAL €	**20 460 000,00**	**20 460 000,00**	
TOTAL 2017	20 320 000,00	20 320 000,00	
TOTAL %	**100,00 %**		**100,00 %**

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé qu'aucun changement substantiel n'est intervenu au cours de l'exercice.

MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2019.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé des 7 candidats au moins et des 9 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'Assemblée générale annuelle de 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après, conformément à l'article R.214-144 du Code monétaire et financier, les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature :

Michel CATTIN – 70 ans

Détenant : 5 parts
Demeurant : 1, rue du Chalet – «Le Souillot» – 25270 Levier
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : consultant en stratégie d'entreprises agricoles
Secrétaire du conseil de surveillance sortant

Catherine CHAUVET – 72 ans

Détenant : 27 parts
Demeurant : 57, avenue Verdier – 92120 Montrouge
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : formatrice référente des assistants de direction
Membre sortant

Bernard GERMAIN – 72 ans

Détenant : 35 parts
Demeurant : 26, rue d'Erchin – 59176 Masny
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : ancien cadre SCNF ressources humaines
Membre sortant

Alexandre LE GAC – 37 ans

Détenant : 27 parts
Demeurant : 14, impasse du Ramier des Catalans – 31000 Toulouse
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : ingénieur système mécanique
Membre sortant

Jean-Claude MIDOL – 68 ans

Détenant : 46 parts
Demeurant : 19, rue Antoine Charial – 69003 Lyon
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : retraité de la fonction publique
Membre sortant

Georges PUPIER – 73 ans

Détenant : 1 part
Demeurant : 33 C chemin de Marandon – 42000 Saint-Étienne
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien cadre de direction groupe bancaire
Président du conseil de surveillance sortant

Jean-Marie TOMATIS – 69 ans

Détenant : 22 parts
Demeurant : 13, rue de Leichlingen – 78160 Marly-le-Roi
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien ingénieur aéronautique
Membre sortant

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 7, 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 du dit promoteur.

Contrôle
Procédure
Information
Prévention
Gestion
Rémunération
Suivi

Risque de gestion discrétionnaire.

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

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES :

Évaluation des risques par la société de gestion.

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

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

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

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

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

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

Un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de la Française Real Estate Managers précise les règles et modalités d'application des principes de bonnes 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

Le gestionnaire attache une importance particulière au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs («Directive AIFM»). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur le fonds.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 160 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 8 513 957,52 euros.

Le gestionnaire s'est donc doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires tout en procédant à un travail d'identification des collaborateurs de son personnel impactés par les dispositions en matière de rémunération issues de la Directive AIFM et de ses textes de transposition (la «Population Identifiée»). Le gestionnaire a ainsi mis en œuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions exercées notamment au niveau de la gestion, des risques. En outre, le gestionnaire a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à limiter les risques de conflits d'intérêts.

La politique de rémunération est revue annuellement par le Comité des Rémunérations du gestionnaire. La politique de rémunération synthétique est détaillée sur le site internet de la société de gestion*.

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

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

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

- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB - justificatif de domicile) ;
- vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet :

https://www.lfgrou.pe/clients (Rubrique MES INFORMATIONS - MODIFIER MES COORDONNÉES).

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

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES : les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement LF REM pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale.

Veuillez noter que vous disposez 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.

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]
2014	20 057 700,00	-	15 429	582	-	1 500,00
2015	20 057 700,00	-	15 429	582	-	1 500,00
2016	20 057 700,00	-	15 429	582	-	1 500,00
2017	20 057 700,00	-	15 429	582	-	1 500,00
2018	20 057 700,00	-	15 429	588	-	1 361,10

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix d'entrée au 1er janvier (euros) [1]	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00
Distribution versé au titre de l'année (euros) [2]	Néant	Néant	10,08	30,00	35,04
dont distribution de report à nouveau (en %)			*4,96 %*		*9,02 %*
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) [3]			0,67 %	2,00 %	2,34 %
Report à nouveau cumulé par part (euros) [4]	4,64	8,04	7,54	9,88	6,72

[1] Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.
[2] Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
[3] Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribuées).
(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année n.
[4] Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions de parts (euros HT) [1]
2014	-	-	-	-	-
2015	-	-	-	-	49,84
2016	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	99,83
2018	1	NS	-	-	250,00

[1] Rémunération sur les parts cédées de gré à gré et les parts transférées par succession et/ou donation.

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

	2014		2015		2016		2017		2018	
	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			1,54	23,60	21,09	96,29	50,87	99,90	52,56	100,00
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	7,70	100,00	4,99	76,33	0,81	3,71	0,05	0,10		
Produits divers				0,06						
TOTAL DES REVENUS	**7,70**	**100,00**	**6,54**	**100,00**	**21,90**	**100,00**	**50,92**	**100,00**	**52,56**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	0,92	11,97	0,78	11,99	2,63	12,01	6,11	12,00	6,31	12,00
Autres frais de gestion *	1,40	18,23	2,03	31,08	2,21	10,09	2,40	4,72	2,54	4,83
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice					0,58	2,67	1,99	3,92	1,42	2,70
Charges immobilières non récupérées	0,07	0,90	0,25	3,83	5,60	25,57	8,28	16,26	9,67	18,40
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	**2,39**	**31,09**	**3,07**	**46,91**	**11,02**	**50,31**	**18,79**	**36,90**	**19,94**	**37,93**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations			0,07	1,06	0,95	4,33				
- dotation nette aux autres provisions **					0,35	1,62	0,51	1,00	0,75	1,42
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES			**0,07**	**1,06**	**1,30**	**5,95**	**0,51**	**1,00**	**0,75**	**1,42**
TOTAL DES CHARGES	**2,39**	**31,09**	**3,14**	**47,97**	**12,32**	**56,26**	**19,30**	**37,90**	**20,68**	**39,35**
RÉSULTAT	**5,31**	**68,91**	**3,40**	**52,03**	**9,58**	**43,74**	**31,62**	**62,10**	**31,88**	**60,65**
Variation du report à nouveau	5,31	68,91	3,40	52,03	(0,50)	(2,28)	1,62	3,19	3,16	6,01
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire					10,08	46,02	30,00	58,91	35,04	66,66
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire					6,08	27,76	29,38	57,69	35,04	66,66

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes et du dépositaire, 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 31/12/2017 *	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
Fonds collectés	23 143 500,00		23 143 500,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins values sur cessions			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(2 430 270,89)		(2 430 270,89)
Achats d'immeubles	(20 053 097,29)	(5 000,00)	(20 058 097,29)
Frais d'acquisition des immobilisations	(565 729,45)	(404,74)	(566 134,19)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	**94 402,37**	**(5 404,74)**	**88 997,63**

* Depuis l'origine de la société.

DÉCLARATION FISCALE

PERSONNES PHYSIQUES

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

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

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

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2018 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

	En euros
Revenu foncier	
Revenu brut	798 548
Autres charges déductibles	229 864
Revenu net	568 684
Soit par part pleine jouissance	36,86

	En euros
Revenu financier	
Revenu	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC *	491 857,26
Réintégration	
Déduction (Plus values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	491 857,26

* Plus ou moins values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	491 857,26
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	491 857,26

* Plus ou moins values comptables comprises.

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

Valeur à retenir pour la déclaration liée à l'IFI 1er janvier 2019 (euros)	
Pour les résidents français	**Pour les non-résidents français (ou assimilés)**
1 179,51	1 179,51

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2019.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31/12/2018, 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 31/12/2018								
Fournisseurs		55 333,02						55 333,02*
Fournisseurs d'immobilisations							127 679,99	127 679,99**
TOTAL À PAYER		**55 333,02**					**127 679,99**	**183 013,01**
Échéances au 31/12/2017								
Fournisseurs		361,10						361,10*
Fournisseurs d'immobilisations							143 779,99	143 779,99**
TOTAL À PAYER		**361,10**					**143 779,99**	**144 141,09**

* 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 réglements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.

NOTES

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 2018.

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 2018 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 :

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Pour mémoire, nous vous rappelons que la collecte de la SCPI Multihabitation 7 s'est clôturée en décembre 2013. Le capital social s'élève, en conséquence, à 20 057 700,00 euros divisé en 15 429 parts sociales réparties entre 588 associés. Le montant de la capitalisation s'élève à 23 143 500,00 euros.

Au cours de l'exercice 2018, 1 part a été échangée sur la base d'un prix unitaire payé par l'acquéreur de 1 361,10 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.

SITUATION DU PATRIMOINE

Entièrement constitué, le patrimoine de la SCPI Multihabitation 7 comprend un total de 83 lots intégralement livrés.

Ainsi, au 31 décembre 2018, sur les 83 lots détenus par la SCPI, 3 lots étaient vacants et 1 lot se trouvait sous congé.

Nous vous précisons que les taux d'occupation financier et d'occupation physique au 31 décembre 2018 s'établissaient respectivement à 97,16% et à 96,59%.

En ce qui concerne les contentieux locatifs, la société de gestion nous a précisé qu'au 31 décembre 2018, 3 dossiers pour impayés étaient ouverts, dont 1 concernant un locataire parti, pour une créance totale de 27 555,19 euros. Ce poste, suivi attentivement par les membres du Conseil de surveillance, ne présente pas d'évolution inquiétante.

Enfin, la valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées dont nous avons pris connaissance s'établit à 20 460 000,00 euros hors droits, soit une augmentation de 0,69% par rapport à l'exercice 2017.

COMPTES DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT

Notre réunion du 19 mars 2019, à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2018.

Le résultat de l'exercice social de la SCPI au 31 décembre 2018 se solde par un bénéfice de 491 857,26 euros, soit 31,88 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2018 s'est élevée à 35,04 euros par part, dont 3,16 euros prélevés sur le report à nouveau, générant ainsi un taux de distribution de 2,34% sur le prix de souscription.

En ce qui concerne l'exercice 2019, les prévisions présentées par la société de gestion font ressortir un résultat par part de 32,02 euros.

CONVENTIONS

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

PROJET DE RESOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 19 mars 2019 est soumis à votre approbation. N'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à approuver ces résolutions dans leur ensemble.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Arrivant au terme de nos mandats, nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous avez témoignée au cours de ces années.

Tous les membres sollicitent le renouvellement de leur mandat afin de continuer à défendre vos intérêts et de maintenir avec la société de gestion le dialogue indispensable à des échanges critiques et constructifs. Au regard de leur engagement et de leur assiduité, nous vous remercions de bien vouloir leur renouveler votre confiance.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2018 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. Nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance afin d'éviter les frais inutiles à notre SCPI.

Pour le Conseil de surveillance,
Monsieur Georges PUPIER
Président

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 2018 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 491 857,26 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 491 857,26 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 152 453,70 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 644 310,96 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 540 632,16 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés),
- au report à nouveau une somme de 103 678,80 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2018

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 2018, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :
  20 250 773,72 euros, soit 1 312,51 euros par part ;
- valeur de réalisation :
  20 652 676,43 euros, soit 1 338,56 euros par part ;
- valeur de reconstitution :
  24 453 116,25 euros, soit 1 584,88 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

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société DELOITTE & ASSOCIÉS, commissaire aux comptes titulaire, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes suppléant

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société BEAS, commissaire aux comptes suppléant, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Nomination de sept associés candidats au moins ou de neuf associés candidats au plus en qualité de membre du Conseil de surveillance

L'assemblée générale, prenant acte que le mandat de l'ensemble des membres du conseil de surveillance suivants, arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée, à savoir :

- Monsieur Michel CATTIN
- Madame Catherine CHAUVET
- Monsieur Bernard GERMAIN
- Monsieur Alexandre LE GAC
- Monsieur Jean-Claude MIDOL
- Monsieur Georges PUPIER
- Monsieur Jean-Marie TOMATIS

nomme en qualité de nouveaux membres du Conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2022 appelée à statuer sur les comptes de 2021 *(Seront nommés les sept associés candidats au moins ou les neuf au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix)* :

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Michel CATTIN		
Catherine CHAUVET		
Bernard GERMAIN		
Alexandre LE GAC		
Jean-Claude MIDOL		
Georges PUPIER		
Jean-Marie TOMATIS		

HUITIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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

COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EUROS)

	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	**20 058 097,29**	**20 460 000,00**	**20 053 097,29**	**20 320 000,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	20 058 097,29	20 460 000,00	20 053 097,29	20 320 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	**20 058 097,29**	**20 460 000,00**	**20 053 097,29**	**20 320 000,00**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	**10 189,23**	**10 189,23**	**10 422,94**	**10 422,94**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	10 189,23	10 189,23	10 422,94	10 422,94
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**132 756,84**	**132 756,84**	**50 788,49**	**50 788,49**
Locataires et comptes rattachés	35 797,08	35 797,08	28 517,39	28 517,39
Provisions pour dépréciation des créances	(24 839,17)	(24 839,17)	(13 325,48)	(13 325,48)
Autres créances	121 798,93	121 798,93	35 596,58	35 596,58
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**594 101,64**	**594 101,64**	**690 814,02**	**690 814,02**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	594 101,64	594 101,64	690 814,02	690 814,02
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**737 047,71**	**737 047,71**	**752 025,45**	**752 025,45**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(544 862,54)**	**(544 862,54)**	**(505 660,67)**	**(505 660,67)**
Dettes financières	(69 086,70)	(69 086,70)	(69 909,28)	(69 909,28)
Dettes d'exploitation	(57 748,64)	(57 748,64)	(48 168,09)	(48 168,09)
Dettes diverses	(418 027,20)	(418 027,20)	(387 583,30)	(387 583,30)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(544 862,54)**	**(544 862,54)**	**(505 660,67)**	**(505 660,67)**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	491,26	491,26	491,29	491,29
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)	**491,26**	**491,26**	**491,29**	**491,29**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**20 250 773,72**		**20 299 953,36**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**20 652 676,43**		**20 566 856,07**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EUROS) [1]

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2017	Autres mouvements	Situation au 31/12/2018
Capital	**20 057 700,00**			**20 057 700,00**
Capital souscrit	20 057 700,00			20 057 700,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**89 799,66**		**(404,74)**	**89 394,92**
Prime d'émission	3 085 800,00			3 085 800,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(2 996 000,34)		(404,74)	(2 996 405,08)
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				
Réserves				
Report à nouveau	**127 392,02**	**25 061,68**		**152 453,70**
Résultat de l'exercice	**25 061,68**	**(25 061,68)**	**(48 774,90)**	**(48 774,90)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	487 931,68	(487 931,68)	491 857,26	491 857,26
Acomptes sur distribution	(453 991,30)	453 991,30	(540 632,16)	(540 632,16)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(8 878,70)	8 878,70		
TOTAL GÉNÉRAL	**20 299 953,36**		**(49 179,64)**	**20 250 773,72**

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EUROS)

	31/12/2018	31/12/2017
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	810 972,42	784 897,81
Charges facturées	110 454,45	105 947,73
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**921 426,87**	**890 845,54**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	110 454,45	105 947,73
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	21 893,76	30 769,35
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	149 219,57	127 774,86
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**281 567,78**	**264 491,94**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**639 859,09**	**626 353,60**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	404,74	
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 931,16	2 063,96
TOTAL I : Produits d'exploitation	**2 335,90**	**2 063,96**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	97 316,69	94 284,22
Charges d'exploitation de la société	15 352,38	17 871,62
Diverses charges d'exploitation	23 819,17	19 220,33
Dotations aux amortissements d'exploitation	404,74	
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	13 444,85	9 912,92
TOTAL II : Charges d'exploitation	**150 337,83**	**141 289,09**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(148 001,93)**	**(139 225,13)**
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		803,87
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers		**803,87**
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)		**803,87**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	0,10	
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**0,10**	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		0,66
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles		**0,66**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**0,10**	**(0,66)**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**491 857,26**	**487 931,68**

ANNEXE

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION



L'ANC a publié son règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Ce règlement est entré en vigueur pour les exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2017.

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne «Valeurs bilantielles» de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition ou pour leur valeur d'apport. Les dépenses de climatisation sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Toutes les autres dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisées et amorties sur 5 ans.

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Crédit Foncier Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant renouvelé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2022. 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 «par comparaison» qui permet d'analyser la valeur métrique d'un immeuble en la comparant à des références de marché d'actifs similaires. La société de gestion participe à la restitution des valeurs et vérifie les points de comparaison utilisés pour la détermination de la valeur finale.

Valeur vénale au 31 décembre 2018 des immeubles locatifs : 20 460 000 euros.

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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



PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

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

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2018		Exercice 2017	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	20 058 097,29	20 460 000,00	20 053 097,29	20 320 000,00
TOTAL	**20 058 097,29**	**20 460 000,00**	**20 053 097,29**	**20 320 000,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2017	**20 053 097,29**
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2017	20 053 097,29
Acquisitions	**5 000,00**
195, avenue du Général Leclerc - 78220 VIROFLAY	5 000,00
Solde Terrains et Constructions locative au 31/12/2018	20 058 097,29
Immobilisations locatives au 31/12/2018	**20 058 097,29**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2017	**10 422,94**
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2017	**10 422,94**
Fonds de roulement versés aux syndics	
Fonds de roulement restitués par les syndics	(233,71)
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2018	**10 189,23**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2018	**10 189,23**

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/17	Augmentation des charges à étaler 2018	Dotation 2018	Montant net des charges à étaler au 31/12/18
Charges à étaler				
Frais d'acquisition des immobilisations		404,74	(404,74)	
TOTAL		404,74	(404,74)	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2017	Dotation 2018	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2018
Provisions				
Pour créances douteuses	13 325,48	13 444,85	1 931,16	24 839,17
TOTAL	**13 325,48**	**13 444,85**	**1 931,16**	**24 839,17**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2017	487 931,68
Report à nouveau 2017	127 392,02
TOTAL DISTRIBUABLE	**615 323,70**
Distribution 2017	462 870,00
Reconstitution du report à nouveau *	
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**152 453,70**

* Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1er janvier de l'exercice.

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	17 186,41
Locataires et comptes rattachés	304,80
Autres dettes d'exploitation	10 913,81
TOTAL	**28 405,02**

Produits à recevoir	
Autres créances d'exploitation	121 798,93
TOTAL	**121 798,93**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	5 131,56
Locataires : créances douteuses	30 665,52
TOTAL	**35 797,08**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

TOTAL	**7 000,00**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Divers produits exceptionnels	0,10
TOTAL	**0,10**

10

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale. Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R.214-37 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 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
HABITATIONS							
195, avenue du Général Leclerc 78220 VIROFLAY	12/05/2015	100,00 %	925,57	4 620 000,00		4 620 000,00	4 615 000,00
3/5 et 36/38, rue Bourneuf et Dampierre 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE	14/11/2014	100,00 %	1 078,20	4 194 840,00		4 194 840,00	4 194 840,00
33, rue des Cailloux 92110 CLICHY-LA-GARENNE	31/03/2015	100,00 %	297,37	1 758 795,00		1 758 795,00	1 758 795,00
110, avenue Jean Jaurès 92290 CHÂTENAY-MALABRY	09/03/2015	100,00 %	1 107,00	5 664 618,50		5 664 618,50	5 664 618,50
6 bis, rue Sainte-Agnès 95310 SAINT-OUEN-L'AUMÔNE	16/07/2014	100,00 %	1 049,30	3 819 843,79		3 819 843,79	3 819 843,79
TOTAL GÉNÉRAL			**4 457,44**	**20 058 097,29**		**20 058 097,29**	**20 053 097,29**

11

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2018

À l'assemblée générale de la société civile de Placement Immobilier Multihabitation 7,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Multihabitation 7 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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. 441-4 du code de commerce, pris en application de l'article L. 441-6-1 dudit code, n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. Par ailleurs, les informations relatives aux délais de paiement clients ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction 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 direction 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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 15 mai 2019

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie Gaitte

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

À l'assemblée générale de la société civile de Placement Immobilier Multihabitation 7,

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 17 des statuts, la société de gestion LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

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

   Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2018 s'élève à 97 316,69 euros TTC.

2) Une rémunération au titre de la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements, cette commission de souscription égale à 8,78% hors taxes du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription, se répartissant comme suit :
   - 5,00% hors taxes au titre de la recherche des capitaux,
   - 3,78% hors taxes au titre de l'étude et la recherche des investissements.

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

   Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2018.

3) Une commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière égale à :
   - 1,25% HT maximum de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,
   - 1,25 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédé par la Société.

   La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la société de gestion.

   Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2018.

Paris - La Défense, le 15 mai 2019

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie Gaitte

NOTES



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers
128, boulevard Raspail 75006 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60
serviceclient@la-francaise.com
Une société du Groupe La Française - www.la-francaise.com

Mai 2019 - G70046