LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

RAPPORT ANNUEL 2021

SCPI MULTIHABITATION 7



MULTIHABITATION 7

SCPI « DUFLOT » À CAPITAL FIXE FERMÉ

Assemblée générale ordinaire du 24 juin 2022









1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 4

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

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 12

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

6/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 18

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

8/ COMPTES ANNUELS 22

9/ ANNEXE 25

10/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 28

11/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 30

1/ CONJONCTURE



PRÉAMBULE

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

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

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

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

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

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

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

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

RÉSIDENTIEL

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

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

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

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

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

CRÉDITS IMMOBILIERS

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

VOLUMES DE VENTES CUMULÉS SUR 12 MOIS

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

CROISSANCE DES PRIX

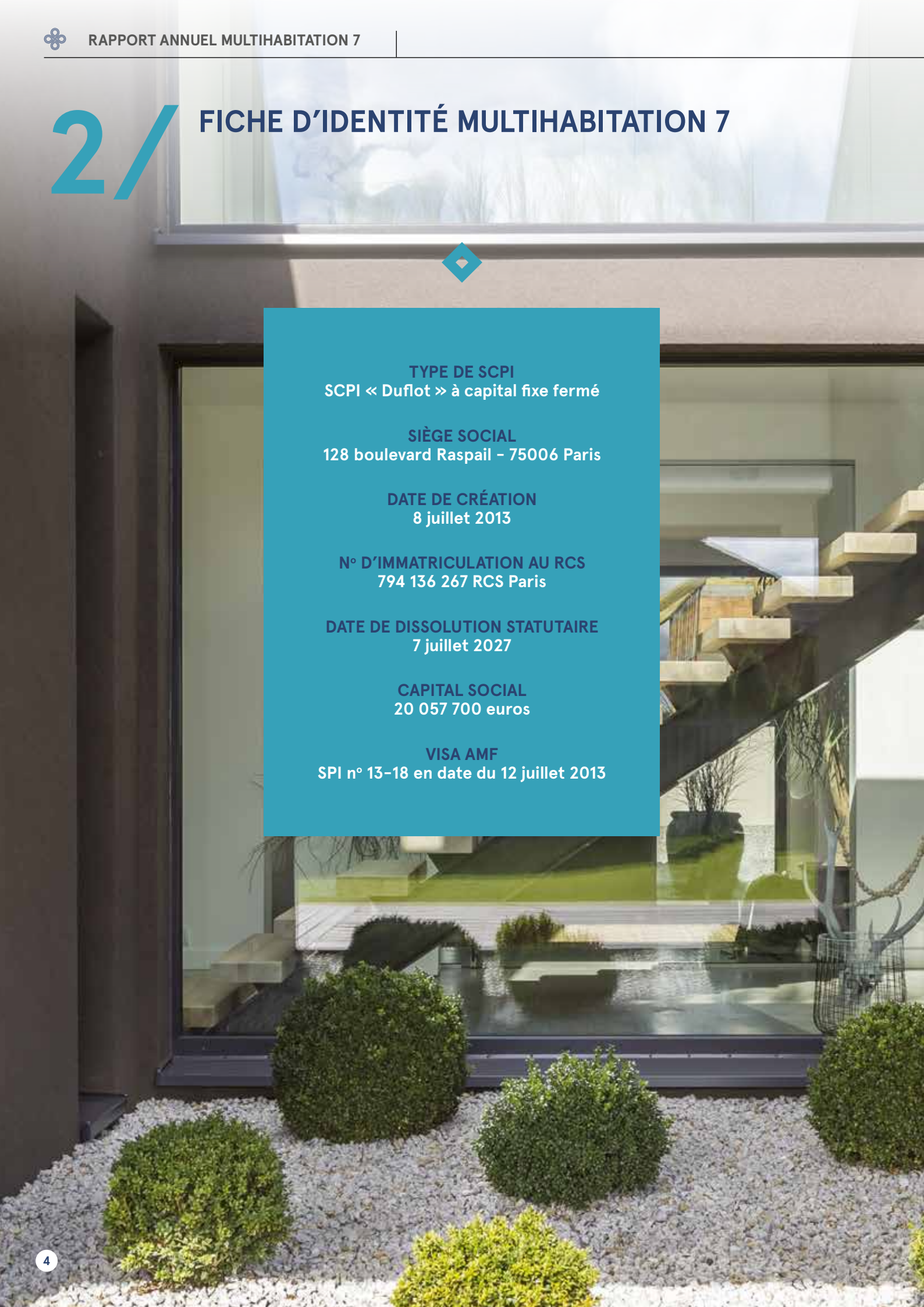
	2020	2021
Logements anciens	+6,4 %	+ 7,1 %
Logements neufs	+0,5 %	+3,0 %

TAUX DE RENDEMENT

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

Source : INSEE, Observatoire Crédit Logement CSA.

2/ FICHE D'IDENTITÉ MULTIHABITATION 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 1 290 960 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

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

BCPE Expertises Immobilières
(anciennement Crédit Foncier Expertise)
19 rue des Capucines - 75001 Paris

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

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 2025 appelant à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024

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 2021

INTRODUCTION

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 23 143 500,00 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 19 967 534,00 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 14 106,22 euros, soit + 2,94 %, cette variation est principalement liée à la hausse des charges refacturées aux locataires pour 8 825,88 euros et la baisse des travaux pour entretiens et réparations (- 9 591,65 euros).

Le taux d'occupation financier est de 96,70 % contre 96,83 % en 2020.

Le turn-over s'élève à 26,51 % avec 22 départs et 22 locations contre 24,10 % en 2020.

Compte tenu du faible report à nouveau, la distribution a été portée à 30,00 euros par part, ce qui assure un rendement de 2 %. Avec un résultat de 31,97 euros par part, le report à nouveau est légèrement reconstitué et s'élève à 5,92 euros par parts.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2021

Capital	20 057 700,00 €
Nombre de parts	15 429
Capitalisation	23 143 500,00 €
Nombre d'associés	598
Valeur de réalisation	1 371,48 €
Prix de souscription*	1 500,00 €

Prix acquéreur	1 204,05 €
Prix net vendeur (Prix d'exécution)	1 081,00 €
Distribution de l'exercice 2021**	30,00 €
Taux de distribution 2021 (méthode Aspim)***	2,94 %
Variation de la valeur de réalisation (N/N-1)	1,15 %
Rendement global immobilier****	4,09 %

* Le prix de souscription est initial.

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

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

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

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2021	2020
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	952 816,62	941 900,26
dont loyers	822 982,52	822 856,44
Total des charges	459 588,53	462 778,39
Résultat	493 228,09	479 121,87
Distribution	462 870,00	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	20 238 691,91	20 208 333,82
Immobilisations locatives	20 058 097,29	20 058 097,29

	Global 2021	Par part 2021
Autres informations		
Bénéfice	493 228,09	31,97*
Distribution	462 870,00	30,00*

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	20 980 000,00	1 359,78
Valeur comptable	20 238 691,91	1 311,73
Valeur de réalisation	21 160 594,62	1 371,48
Valeur de reconstitution	25 219 485,72	1 634,55

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	20 058 097,29
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	180 594,62
Valeur comptable	20 238 691,91
Valeur comptable ramenée à une part	1 311,73

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	20 980 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	180 594,62
Valeur de réalisation	21 160 594,62
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 371,48

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	21 160 594,62
Frais d'acquisition des immeubles	1 447 620,00
Commission de souscription	2 611 271,10
Valeur de reconstitution*	25 219 485,72
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 634,55

* 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	4	0,03 %
Parts transférées par succession et/ou donation	125	0,81 %
Parts cédées de gré à gré	-	-

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 2021 ressort à 1 204,05 euros par part.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
ZOOM SUR LE PATRIMOINE MULTIHABITATION 7

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 20 980 000 euros contre 20 770 000 euros hors droits en 2020, soit une augmentation de 1,01 %.

DONNÉES AU 31/12/2021

SUPERFICIE DÉTENUE
4 457 M²

NOMBRE DE LOTS DÉTENUS
83

NOMBRE DE LOTS LOUÉS
82

NOMBRE DE LOTS VACANTS
1

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

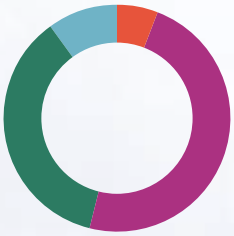
(Lorsque les biens sont en indivision, la surface est prise en proportion de la quote-part indivise).

Répartition géographique du patrimoine



Île-de-France
100 %

Répartition du patrimoine selon la nature des lots



F1
6 %

F2
48 %

F3
36 %

F4
10 %

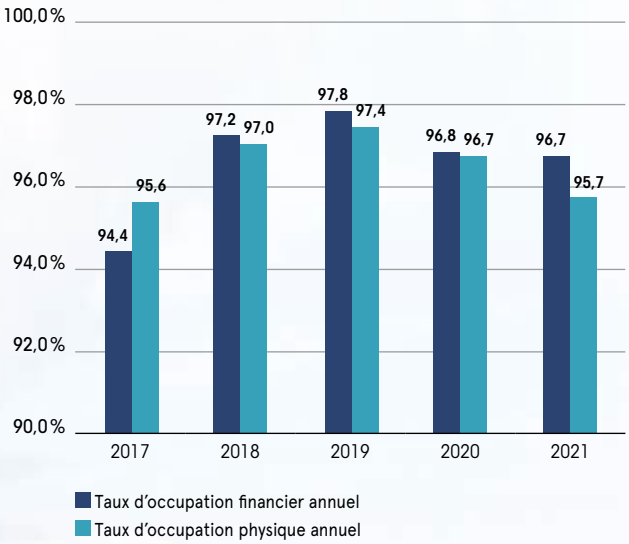
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2021

	Habitation	Total en €	Total en %
Île-de-France	20 980 000,00	20 980 000,00	100,00 %
Total €	**20 980 000,00**	**20 980 000,00**	
Total 2020	20 770 000,00	20 770 000,00	
Total %	**100,00 %**		**100,00 %**

GESTION DU PATRIMOINE

TAUX D'OCCUPATION ET MOUVEMENTS LOCATIFS

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



Rappel :

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

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

Au 31 décembre 2021, sur les 83 lots détenus par la SCPI, il reste 1 lot à louer.

ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS

Les loyers quittancés sont passés de 822 856,44 euros en 2020 à 822 982,51 euros en 2021. Les loyers encaissés représentent 98,29 % des loyers facturés contre 99,90 % en 2020.

CONTENTIEUX

Le nombre de contentieux locatifs est de 4 dossiers pour impayés dont 2 locataires partis.

La dotation à la provision pour créances douteuses s'élève à 21 566,89 euros, la reprise s'élève à 9 640,56 euros et la provision s'établit au 31 décembre à 59 336,25 euros contre 47 409,92 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

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

Pour faciliter la revente des actifs, des travaux de rafraîchissement ou des menues réparations peuvent être réalisés. En 2021, la SCPI a effectué 11 631,91 euros de travaux et de diagnostics contre 21 223,56 euros en 2020.

	2021
Travaux réalisés	11 631,91

Nature des travaux réalisés en 2021

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût TTC (euros)
110 boulevard Jean Jaurès	CHÂTENAY-MALABRY	Travaux de remise en état	3 425,70
195 avenue du Général Leclerc	VIROFLAY	Travaux de remise en état	2 636,65
3 rue Bourneuf et Dampierre	CONFLANS-SAINTE-HONORINE	Travaux de remise en état	2 214,91

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

ÉVÉNEMENT IMPORTANT SURVENU APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

RÉGLEMENTATION TAXONOMIE

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

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



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 2022.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de sept candidats au moins et de neuf au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

Nous vous 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, la liste exhaustive de leurs mandats étant publiée sur le site internet de la société de gestion en suivant le lien qui vous a été communiqué dans la convocation à l'assemblée générale.

PERSONNES PHYSIQUES

Jean-Pierre BARBELIN – 65 ans
Détenant : 4 parts
Demeurant à : Chaumont (52)
Profession / activité : ancien Directeur Général d'un bailleur social
Nombre de mandats CS SCPI : 22

Patrick BETTIN – 72 ans
Détenant : 1 part
Demeurant à : Audun-le-Roman (54)
Profession / activité : ancien cadre dans la métallurgie
Nombre de mandats CS SCPI : 4

Michel CATTIN – 73 ans
Détenant : 5 parts
Demeurant à : Chapelle-d'Huin (25)
Profession / activité : consultant en stratégie auprès d'entreprises agricoles
Nombre de mandats CS SCPI : 19
Membre sortant

Catherine CHAUVET – 75 ans
Détenant : 27 parts
Demeurant à : Montrouge (92)
Profession / activité : formatrice et ancienne assistante de direction
Nombre de mandats CS SCPI : 1
Membre sortant

Marie-José DUTEURTRE – 68 ans
Détenant : 3 parts
Demeurant à : Le Havre (76)
Profession / activité : ancienne professeure de Mathématiques
Nombre de mandats CS SCPI : 19

Bernard GERMAIN – 75 ans
Détenant : 35 parts
Demeurant à : Masny (59)
Profession / activité : ancien cadre de la SNCF
Nombre de mandats CS SCPI : 2
Membre sortant

Alexandre LE GAC – 40 ans
Détenant : 27 parts
Demeurant à : Toulouse (31)
Profession / activité : ingénieur mécanicien, conseil en industrie
Nombre de mandats CS SCPI : 1
Membre sortant

Jean-Claude MIDOL – 71 ans
Détenant : 46 parts
Demeurant à : Athesans (70)
Profession / activité : ancien fonctionnaire au Ministère de l'Équipement
Nombre de mandats CS SCPI : 1
Membre sortant

Georges PUPIER – 76 ans
Détenant : 1 part
Demeurant à : Saint-Etienne (42)
Profession / activité : ancien cadre dirigeant d'une société de services financiers
Nombre de mandats CS SCPI : 17
Président sortant

Aurélien ROL – 41 ans
Détenant : 1 part
Demeurant à : Levallois-Perret (92)
Profession / activité : juriste fiscaliste dans une société de gestion
Nombre de mandats CS SCPI : 3

Jean-Marie TOMATIS – 72 ans
Détenant : 22 parts
Demeurant à : Marly-le-Roi (78)
Profession / activité : ancien ingénieur dans l'industrie chimique, secrétaire général de ISAE-SUPAERO-ENSICA Alumni
Nombre de mandats CS SCPI : 1
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 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	20 057 700,00	-	15 429	582	-	1 500,00
2018	20 057 700,00	-	15 429	588	-	1 361,10
2019	20 057 700,00	-	15 429	591	-	1 256,40
2020	20 057 700,00	-	15 429	591	-	1 021,87
2021	20 057 700,00	-	15 429	598	-	1 204,05

(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)	1 500,00	1 500,00	1 361,10	1 256,40	1 021,87
Distribution versée au titre de l'année (euros)(2)	30,00	35,04	35,04	30,00	30,00
dont distribution de report à nouveau (en %)		*9,02 %*	*10,84 %*	*0,00 %*	*0,00 %*
Taux de distribution sur valeur de marché (en %)(3)	2,00 %	2,34 %	2,34 %	2,00 %	2,00 %
Taux de distribution 2021 (méthode Aspim)(4)	-	-	-	-	2,94 %
Report à nouveau cumulé par part (euros)(5)	9,88	6,72	2,92	3,97	5,94

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

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

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

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

(5) Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2017	-	-	-	-	99,83
2018	1	NS	-	-	250,00
2019	4	0,03 %	-	-	942,08
2020	12	0,07 %	-	-	50,00
2021	4	0,03 %	-	-	-

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	50,87	99,90	52,56	100,00	53,49	100,00	53,33	99,98	53,34	100,00
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,05	0,10								
Produits divers							0,01	0,02		
Total des revenus	**50,92**	**100,00**	**52,56**	**100,00**	**53,49**	**100,00**	**53,34**	**100,00**	**53,34**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	6,11	12,00	6,31	12,00	6,42	12,00	6,40	12,00	6,40	12,00
Autres frais de gestion*	2,40	4,72	2,54	4,83	2,66	4,97	2,45	4,59	2,39	4,49
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,99	3,92	1,42	2,70	1,15	2,15	1,38	2,59	0,75	1,41
Charges immobilières non récupérées	8,28	16,26	9,67	18,40	11,19	20,91	11,44	21,45	11,05	20,72
Sous total - Charges externes	**18,79**	**36,90**	**19,94**	**37,93**	**21,41**	**40,03**	**21,67**	**40,63**	**20,60**	**38,62**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations										
- dotation nette aux autres provisions**	0,51	1,00	0,75	1,42	0,84	1,58	0,62	1,16	0,77	1,45
Sous total - Charges internes	**0,51**	**1,00**	**0,75**	**1,42**	**0,84**	**1,58**	**0,62**	**1,16**	**0,77**	**1,45**
Total des charges	**19,30**	**37,90**	**20,68**	**39,35**	**22,26**	**41,61**	**22,29**	**41,79**	**21,37**	**40,07**
RÉSULTAT	**31,62**	**62,10**	**31,88**	**60,65**	**31,24**	**58,39**	**31,05**	**58,21**	**31,97**	**59,93**
Variation du report à nouveau	1,62	3,19	(3,16)	(6,01)	(3,80)	(7,10)	1,05	1,97	1,97	3,69
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	30,00	58,91	35,04	66,66	35,04	65,50	30,00	56,24	30,00	56,24
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	29,38	57,69	35,04	66,66	35,04	65,50	30,00	56,24	30,00	56,24

* 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	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	(20 058 097,29)		(20 058 097,29)
Frais d'acquisition des immobilisations	(566 134,19)		(566 134,19)
Sommes restant à investir	**88 997,63**		**88 997,63**

* 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	802 983,00
Autres charges déductibles	241 999,00
Revenu net	560 984,00
Soit par part pleine jouissance	36,36
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*	493 228,09
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	493 228,09

* Plus ou moins-values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	493 228,09
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	493 228,09

* 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)**
1 045,94	1 045,94

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

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

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

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2021								
Fournisseurs		67 935,08						67 935,08*
Fournisseurs d'immobilisations							75 120,00	75 120,00**
Total à payer		**67 935,08**					**75 120,00**	**143 055,08**
Échéances au 31/12/2020								
Fournisseurs		125 403,17					90 119,99	215 523,16*
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		**125 403,17**					**90 119,99**	**215 523,16**

* 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 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 (le 12 mars 2021 et le 7 octobre 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

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

Ainsi, au 31 décembre 2021, sur les 83 lots détenus par la SCPI, un lot était vacant.

Nous vous précisons que les taux moyens d'occupation financier et d'occupation physique au 31 décembre 2021 s'établissaient respectivement à 96,70 % et à 95,67 %.

En ce qui concerne les contentieux locatifs, la société de gestion nous a précisé qu'au 31 décembre 2021, 4 dossiers pour impayés étaient ouverts, dont 2 concernant des locataires partis, pour une créance totale de 53 031,15 euros.

Ce poste, qui représente 1,06 % du montant des produits locatifs est suivi attentivement par les membres du conseil de surveillance, et ne présente pas d'évolution inquiétante.

Enfin, la valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées dont nous avons pris connaissance s'établit à 20 980 000,00 euros hors droits.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Pour mémoire, nous vous rappelons que le capital social de votre SCPI est demeuré inchangé et qu'il s'élève à 20 057 700,00 euros divisé en 15 429 parts sociales réparties entre 598 associés. La capitalisation s'élève à 23 143 500,00 euros.

Au cours de l'exercice 2021, 4 parts ont été échangées sur la base d'un prix unitaire moyen payé par l'acquéreur de 1 204,05 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.

RESULTAT DE L'EXERCICE 2021

Notre réunion du 18 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 493 228,09 euros, soit 31,97 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2021 s'est élevée à 30,00 euros par part, générant ainsi un taux de distribution de 2,94 % selon la méthode Aspim.

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

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

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 18 mars 2022 est soumis à votre approbation. Après prise en compte de nos observations, 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 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 Georges PUPIER, Président



7/ 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 493 228,09 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 493 228,09 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 61 238,90 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 554 466,99 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 462 870,00 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 91 596,99 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 :** 20 238 691,91 euros, soit 1 311,73 euros par part ;
- **valeur de réalisation :** 21 160 594,62 euros, soit 1 371,48 euros par part ;
- **valeur de reconstitution :** 25 219 485,72 euros, soit 1 634,55 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 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.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat de l'expert immobilier

L'assemblée générale sur proposition de la société de gestion, accepte le renouvellement de la société BPCE Expertises Immobilières (Ex Crédit Foncier Expertise), en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI, pour une durée de 5 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

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 Georges PUPIER
- Monsieur Michel CATTIN
- Monsieur Bernard GERMAIN
- Madame Catherine CHAUVET
- Monsieur Alexandre LE GAC
- Monsieur Jean Claude MIDOL
- 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 2025 appelée à statuer sur les comptes de 2024 : (*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
Jean-Pierre BARBELIN		
Patrick BETTIN		
Michel CATTIN		
Catherine CHAUVET		
Marie-José DUTEURTRE		
Bernard GERMAIN		
Alexandre LE GAC		
Jean-Claude MIDOL		
Georges PUPIER		
Aurélien ROL		
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.

8/ 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	**20 058 097,29**	**20 980 000,00**	**20 058 097,29**	**20 770 000,00**
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	20 980 000,00	20 058 097,29	20 770 000,00
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**	**20 980 000,00**	**20 058 097,29**	**20 770 000,00**
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (immobilisations financières)				
Autres actifs et passif d'exploitation	**13 270,30**	**13 270,30**	**13 270,30**	**13 270,30**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	13 270,30	13 270,30	13 270,30	13 270,30
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**110 593,91**	**110 593,91**	**259 360,55**	**259 360,55**
Locataires et comptes rattachés	94 274,76	94 274,76	81 823,59	81 823,59
Provisions pour dépréciation des créances	(59 336,25)	(59 336,25)	(47 409,92)	(47 409,92)
Autres créances	75 655,40	75 655,40	224 946,88	224 946,88
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**579 448,05**	**579 448,05**	**450 678,08**	**450 678,08**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	579 448,05	579 448,05	450 678,08	450 678,08
TOTAL III (actifs d'exploitation)	**703 312,26**	**703 312,26**	**723 308,93**	**723 308,93**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(522 717,64)**	**(522 717,64)**	**(573 661,46)**	**(573 661,46)**
Dettes financières	(71 029,70)	(71 029,70)	(69 826,70)	(69 826,70)
Dettes d'exploitation	(71 903,87)	(71 903,87)	(128 297,65)	(128 297,65)
Dettes diverses	(379 784,07)	(379 784,07)	(375 537,11)	(375 537,11)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(522 717,64)**	**(522 717,64)**	**(573 661,46)**	**(573 661,46)**
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)	**20 238 691,91**		**20 208 333,82**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**21 160 594,62**		**20 920 236,53**

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	**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	**89 394,92**			**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	(2 996 405,08)			(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	**44 987,03**	**16 251,87**		**61 238,90**
Résultat de l'exercice	**16 251,87**	**(16 251,87)**	**30 358,09**	**30 358,09**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	479 121,87	(479 121,87)	493 228,09	493 228,09
Acomptes sur distribution	(462 870,00)	462 870,00	(462 870,00)	(462 870,00)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
Distribution des acomptes sur liquidation				
TOTAL GÉNÉRAL	**20 208 333,82**		**30 358,09**	**20 238 691,91**

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

8/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)

	31/12/2021	31/12/2020
Produits immobiliers		
Loyers	822 982,52	822 856,44
Charges facturées	120 193,44	111 367,56
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**943 175,96**	**934 224,00**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	120 193,44	111 367,56
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	11 631,91	21 223,56
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	170 520,87	176 463,82
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**302 346,22**	**309 054,94**
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	**640 829,74**	**625 169,06**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	9 640,56	7 475,26
TOTAL I : Produits d'exploitation	**9 640,56**	**7 475,26**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	98 757,89	98 742,77
Charges d'exploitation de la société	16 554,99	18 673,32
Diverses charges d'exploitation	20 360,82	19 296,00
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	21 566,89	17 011,36
TOTAL II : Charges d'exploitation	**157 240,59**	**153 723,45**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(147 600,03)**	**(146 248,19)**
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	0,10	201,00
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**0,10**	**201,00**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	1,72	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**1,72**	
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**(1,62)**	**201,00**
Résultat net (A+B+C+D)	**493 228,09**	**479 121,87**

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

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

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

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

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

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BPCE Expertises Immobilières en qualité d'expert immobilier indépendant nommé 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 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 20 980 000,00 euros.

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

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

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

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

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	20 058 097,29	20 980 000,00	20 058 097,29	20 770 000,00
Total	**20 058 097,29**	**20 980 000,00**	**20 058 097,29**	**20 770 000,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2020	**20 058 097,29**
Solde constructions sur sol d'autrui au 31/12/2020	**20 058 097,29**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2021	**20 058 097,29**
Immobilisations locatives au 31/12/2021	**20 058 097,29**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2020	**13 270,30**
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2020	**13 270,30**
Fonds de roulement versés aux syndics	
Fonds de roulement restitués par les syndics	
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2021	**13 270,30**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2021	**13 270,30**

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2020	Dotation 2021	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2021
Pour créances douteuses	47 409,92	21 566,89	9 640,56	59 336,25
Total	**47 409,92**	**21 566,89**	**9 640,56**	**59 336,25**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2020	479 121,87
Report à nouveau 2020	44 987,03
Total distribuable	**524 108,90**
Distribution 2020	462 870,00
Report à nouveau après affectation du résultat	**61 238,90**

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	27 086,20
Locataires et comptes rattachés	1 126,59
Autres dettes d'exploitation	51 194,10
Total	**79 406,89**
Produits à recevoir	
Fournisseurs avoirs à recevoir	206,16
Locataires factures à établir	15 489,08
Autres créances d'exploitation	56 330,28
Total	**72 025,52**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	6 584,59
Locataires : factures à établir	15 489,08
Locataires : créances douteuses	72 201,09
Total	**94 274,76**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Total	**7 000,00**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses charges exceptionnelles	1,72
Total	**1,72**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

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. 214-150 du Code monétaire et financier.

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m^2)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Habitations							
195 avenue du Général Leclerc 78220 VIROFLAY	12/05/2015	100,00 %	925,57	4 620 000,00		4 620 000,00	4 620 000,00
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 95 310 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 habitations			**4 457,44**	**20 058 097,29**		**20 058 097,29**	**20 058 097,29**
Total général			**4 457,44**	**20 058 097,29**		**20 058 097,29**	**20 058 097,29**





11/ 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 7,

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 7 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

11/ 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 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) 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 98 757,89 euros.

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

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

3) Une commission 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 2021.

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 - G70049 - Crédit photo : Depositphotos