

RAPPORT ANNUEL 2022

SCPI MULTIHABITATION 9

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

MULTIHABITATION 9

SCPI « PINEL » À CAPITAL FIXE FERMÉ

Assemblée générale ordinaire du 12 juin 2023











1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 4

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2022 6

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 12

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

6/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 18

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

8/ COMPTES ANNUELS 22

9/ ANNEXE 25

10/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 29

11/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 30

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

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

1/ CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

Source : INSEE, Crédit Agricole, BNP Paribas.



RÉSIDENTIEL

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

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

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

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

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

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

Source : INSEE, Observatoire Crédit Logement, JLL.

CRÉDITS IMMOBILIERS

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

Source : Observatoire crédit logement.

VOLUMES DE VENTES CUMULÉS SUR 12 MOIS

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

Source : INSEE.

CROISSANCE DES PRIX

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

Source : INSEE.

TAUX DE RENDEMENT

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

Source : CBRE.

2/ FICHE D'IDENTITÉ MULTIHABITATION 9



TYPE DE SCPI
SCPI « Pinel » à capital fixe fermé

SIÈGE SOCIAL
128 boulevard Raspail - 75006 Paris

DATE DE CRÉATION
26 mai 2015

N° D'IMMATRICULATION AU RCS
811 596 469 RCS Paris

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
25 mai 2029

CAPITAL SOCIAL
18 388 500 euros

VISA AMF
SCPI n° 15-11 en date du 19 juin 2015

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 euros

Siège social : 128 boulevard Raspail - 75006 Paris

399 922 699 RCS PARIS

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

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

Directoire

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

Conseil de surveillance

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

Commissaire aux comptes

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

Michel CATTIN, Président
Jean-Luc BRONSART, Secrétaire
Serge BLANC
Olivier BLICQ
Bertrand de GELOES
Guy LACAZE
Danielle SCHEIER
Jean-Pierre BARBELIN
Marie-José DUTEURTRE

Fin de mandat :
à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de 2023

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

VIF Expertise
20 avenue du Général Leclerc - 75014 Paris

Fin de mandat :
à l'issue de l'assemblée générale de 2025 appelée à statuer sur les comptes de 2024

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 2027 appelée à statuer sur les comptes de 2026

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 2022

INTRODUCTION

La SCPI Multihabitation 9 a été crée le 26 mai 2015 et a collecté 21 217 500,00 euros jusqu'en 2016.

Cette collecte a permis d'acquérir 71 lots d'habitation répartis sur six communes de la région parisienne.

La première mise en location date du 10 février 2018 (Antony) et la dernière est intervenue le 11 mai 2020 (Maisons-Alfort). L'obligation de louer est de neuf années.

Le résultat de la SCPI a augmenté de 4,60 % entre 2021 et 2022 avec des montants respectifs de 469 140,16 euros et 490 711,15 euros.

Le taux d'occupation financier moyen annuel est de 96,76 % contre 97,14 % en 2021.

Le turn-over s'élève à 18,31 % avec 13 départs et 11 locations en 2022.

La distribution est maintenue à 33,00 euros par part. Avec un résultat de 34,69 euros par part, le report à nouveau est porté à 19,22 euros par part.

NOUVEAUTÉ

Vous pouvez également visionner la présentation, par les gérants, des résultats et faits marquants de votre SCPI en 2022 en vous connectant sur **www.scpi-2023.la-francaise.com** à l'aide des codes personnels qui figurent sur les bulletins de vote (en dessous du pavé adresse) ou dans l'email de convocation si vous avez opté pour le vote électronique.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2022

Capital	18 388 500,00 €
Nombre de parts	14 145
Capitalisation	21 217 500,00 €
Nombre d'associés	618
Valeur de réalisation	1 488,27 €
Prix de souscription(1)	1 500,00 €

Prix acquéreur	1 319,22
Prix net vendeur (Prix d'exécution)	1 184,40
Distribution de l'exercice 2022(2)	33,00 €
Taux de distribution 2022 (méthode ASPIM)(3)	2,35 %
Variation de la valeur de réalisation (N/N-1)	1,56 %
Rendement global immobilier(4)	3,91 %

(1) Le prix de souscription est initial.

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

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

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

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2022	2021
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	865 950,44	852 804,94
dont loyers	747 454,93	751 506,03
Total des charges	375 239,29	383 664,78
Résultat	490 711,15	469 140,16
Distribution	466 785,00	466 785,00
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	18 388 500,00	18 388 500,00
Total des capitaux propres	18 916 979,18	18 893 053,03
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	18 665 457,00	18 665 457,00

	Global 2022	Par part 2022
Autres informations		
Résultat	490 711,15	34,69(1)
Distribution	466 785,00	33,00(1)

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	20 800 000,00	1 470,48
Valeur comptable	18 916 979,18	1 337,36
Valeur de réalisation	21 051 522,18	1 488,27
Valeur de reconstitution	25 083 960,78	1 773,34

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2022

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

VALEUR COMPTABLE

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

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	18 665 457,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	251 522,18
Valeur comptable	18 916 979,18
Valeur comptable ramenée à une part	1 337,36

VALEUR DE RÉALISATION

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

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	20 800 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	251 522,18
Valeur de réalisation	21 051 522,18
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 488,27

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	21 051 522,18
Frais d'acquisition des immeubles	1 435 200,00
Commission de souscription	2 597 238,60
Valeur de reconstitution(1)	25 083 960,78
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 773,34

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2022 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts cédées sur le marché par confrontation	1	Non significatif
Parts transférées par succession et/ou donation	79	0,56 %
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 9.

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 2022 ressort à 1 319,22 euros par part.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
ZOOM SUR LE PATRIMOINE MULTIHABITATION 9

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2022, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, ressort à 20 800 000,00 euros hors droits contre 20 500 000,00 euros hors droits en 2021, soit une augmentation de 1,46 %.

DONNÉES AU 31/12/2022

SUPERFICIE DÉTENUE
3 729 M²

NOMBRE DE LOTS DÉTENUS
71

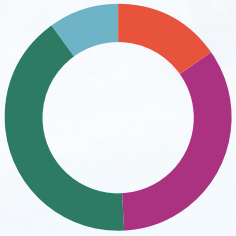
NOMBRE DE LOTS LOUÉS
68

NOMBRE DE LOTS VACANTS
3

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

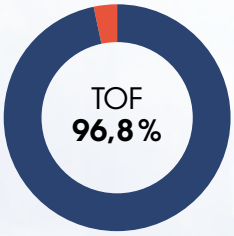
(Lorsque les biens sont en indivision, la surface est prise en proportion de la quote-part indivise).

Répartition du patrimoine selon la nature des lots



F1 15,49 %
F2 33,80 %
F3 40,85 %
F4 9,86 %

Taux d'occupation financier (TOF)



Locaux occupés
96,8 %

Locaux vacants
3,2 %

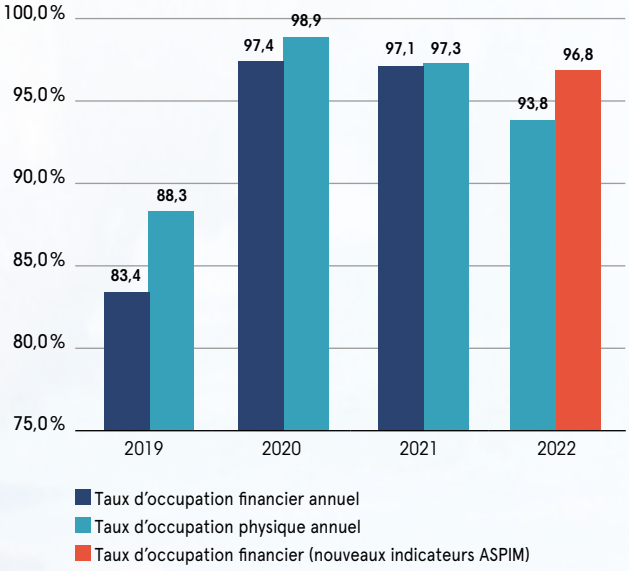
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2022

	Habitation	Total en €	Total en %
Île-de-France	20 800 000,00	20 800 000,00	100,00 %
Total €	**20 800 000,00**	**20 800 000,00**	
Total 2021	20 500 000,00	20 500 000,00	
Total %	**100,00 %**		**100,00 %**

GESTION DU PATRIMOINE

TAUX D'OCCUPATION ET MOUVEMENTS LOCATIFS

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



Rappel :

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

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

ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS

Les loyers quittancés sont passés de 751 506,03 euros en 2021 à 747 454,93 euros en 2022. Les loyers encaissés représentent 100 % des loyers facturés.

CONTENTIEUX

La dotation à la provision pour créances douteuses s'élève à 2 240,65 euros, la reprise s'élève à 24 567,36 euros et la provision s'établit au 31 décembre à 3 920,71 euros contre 26 247,42 euros en 2021.

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

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



3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2022, sur les 71 lots détenus par la SCPI, il reste 3 lots à relouer.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

En 2022, la SCPI a effectué 11 948,31 euros de travaux et de diagnostics.

	2022
Travaux réalisés	11 948,31

Nature des travaux réalisés en 2022

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût TTC (euros)
Rue Gutenberg	LE PRÉ-SAINT-GERVAIS	Remplacement de volet roulant et de serrure	3 082,50
Rue de la Liberté	JOINVILLE-LE-PONT	Divers travaux d'entretien	2 654,87
Avenue du Bois de Verrières	ANTONY	Travaux de plomberie	2 070,28

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

Conformément à la règlementation, nous vous informons qu'aucun événement important n'est survenu depuis la clôture de l'exercice.

RÉGLEMENTATION TAXONOMIE

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

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



4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont Multihabitation 9, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

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

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

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

PROVENANCE DES FONDS

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

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

Risque de perte en capital.

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

Risque de marché immobilier.

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

Risque de liquidité.

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

Risque lié au crédit.

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

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

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

Risque de gestion discrétionnaire.

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

Risque de durabilité.

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

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion.

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

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

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

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

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

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTERÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

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

RÉMUNÉRATION

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

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

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

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 232 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 12 876 895,35 euros (dont 10 731 218,60 euros de part fixe et 2 145 676,75 euros de part variable).

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

La politique de rémunération a été revue en 2022 et le seuil au-delà duquel 50 % de la rémunération variable doit être étalée sur 3 ans pour le personnel identifié est passé de 200 à 100 000 euros.

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

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

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de La Française[1].

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS A L'INFORMATION

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

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

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

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES :

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

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

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

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

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

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre(1)
2018	18 388 500,00	-	14 145	609	-	1 500,00
2019	18 388 500,00	-	14 145	613	-	1 403,46
2020	18 388 500,00	-	14 145	615	-	1 403,46
2021	18 388 500,00	-	14 145	615	-	ND
2022	18 388 500,00	-	14 145	618	-	1 319,22

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix d'entrée au 1er janvier (euros)(1)	1 500,00	1 500,00	1 403,46	1 403,46	ND
Distribution versée au titre de l'année (euros)(2)	Néant	Néant	30,00	33,00	33,00
Taux de distribution sur valeur de marché (en %)(3)			2,00 %	2,20 %	2,20 %
Taux de distribution (méthode ASPIM)(4)				2,35 %	2,35 %
Report à nouveau cumulé par part (euros)(5)	(2,65)	12,82	17,36	17,53	19,22

(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 versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix acquéreur historique de 1 500 euros.

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

(5) Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2018	-	-	-	-	-
2019	8	0,06 %	-	-	200,00
2020	4	0,03 %	-	-	50,00
2021	4	0,03 %	-	-	-
2022	1	Non significatif	-	-	100,00

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

	2018		2019		2020		2021		2022	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	5,85	91,43	22,24	75,32	52,38	100,00	53,13	99,77	52,84	98,34
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,55	8,57	0,12	0,40						
Produits divers			7,17	24,28			0,12	0,23	0,89	1,66
Total des revenus	**6,40**	**100,00**	**29,53**	**100,00**	**52,38**	**100,00**	**53,25**	**100,00**	**53,73**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	0,77	12,00	3,54	12,00	6,29	12,00	6,38	11,97	6,34	11,80
Autres frais de gestion[1]	2,67	41,70	2,23	7,56	2,74	5,22	2,76	5,19	2,89	5,38
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,03	0,46	1,18	3,99	0,19	0,35	1,26	2,37	0,84	1,57
Charges immobilières non récupérées	1,68	26,31	7,13	24,15	8,54	16,29	7,95	14,94	10,54	19,62
Sous total - Charges externes	**5,15**	**80,48**	**14,08**	**47,69**	**17,75**	**33,88**	**18,35**	**34,47**	**20,62**	**38,37**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens										
- dotation nette aux autres provisions[2]	0,03	0,50	(0,03)	(0,11)	0,12	0,23	1,74	3,26	(1,58)	(2,94)
Sous total - Charges internes	**0,03**	**0,50**	**(0,03)**	**(0,11)**	**0,12**	**0,23**	**1,74**	**3,26**	**(1,58)**	**(2,94)**
Total des charges	**5,18**	**80,98**	**14,05**	**47,58**	**17,87**	**34,11**	**20,09**	**37,73**	**19,04**	**35,44**
RÉSULTAT	**1,22**	**19,02**	**15,48**	**52,42**	**34,54**	**65,93**	**33,16**	**62,27**	**34,69**	**64,56**
Variation du report à nouveau	1,22	19,02	15,48	52,42	4,54	8,66	0,17	0,31	1,69	3,15
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire					30,00	57,27	33,00	61,97	33,00	61,41
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire					30,00	57,27	33,00	61,97	33,00	61,41

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

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

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2021[1]	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	21 217 500,00		21 217 500,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins-values sur cessions			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(2 235 475,80)		(2 235 475,80)
Achats d'immeubles	(18 665 457,00)		(18 665 457,00)
Frais d'acquisition des immobilisations	(336 860,77)		(336 860,77)
Sommes restant à investir	**(20 293,57)**		**(20 293,57)**

(1) Depuis l'origine de la société.

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

DÉCLARATION FISCALE

PERSONNES PHYSIQUES

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

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

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

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2022 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

	En euros
Revenu foncier	
Revenu brut	782 536,00
Autres charges déductibles	408 515,00
Revenu net	374 021,00
Soit par part en pleine jouissance	26,44
Revenu financier	
Revenu	Néant
Soit par part en pleine jouissance	Néant
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC(1)	490 711,00
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	490 711,00

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS(1)	490 711,00
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	490 711,00

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1er janvier 2023 (euros)	
Pour les résidents français	**Pour les non-résidents français (ou assimilés)**
1 123,66	1 123,66

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

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D. 441-6 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31 décembre 2022, 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 31/12/2022								
Fournisseurs		151 304,46						151 304,46(1)
Fournisseurs d'immobilisations							353 778,22	353 778,22(2)
Total à payer		**151 304,46**					**353 778,22**	**505 082,68**
Échéances au 31/12/2021								
Fournisseurs		83 767,99						83 767,99(1)
Fournisseurs d'immobilisations							409 246,62	409 246,62(2)
Total à payer		**83 767,99**					**409 246,62**	**493 014,61**

(1) Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.

(2) 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 2022, huitième exercice social de la SCPI.

Votre conseil s'est réuni à deux reprises au cours de l'exercice 2022 afin d'examiner les comptes de la période écoulée ainsi que le marché des parts, et la situation du patrimoine.

Il 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 le capital social de votre SCPI est demeuré inchangé et qu'il s'élève à 18 388 500,00 euros divisé en 14 145 parts sociales réparties entre 618 associés.

Au cours de l'exercice 2022, une part a été échangée sur la base d'un prix unitaire moyen payé par l'acquéreur de 1 319,22 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

Le patrimoine est intégralement constitué et livré avec 6 immeubles situés en Île-de-France.

Au 31 décembre 2022, sur les 71 lots détenus par la SCPI, il reste 3 lots à louer.

Les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement à 95,07 % et à 95,37 % au 31 décembre 2022.

La valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées dont nous avons pris connaissance, s'établit à 20 800 000,00 euros hors droits, soit 1 470,48 euros par part et une augmentation de 1,46 % par rapport à l'exercice 2021.

COMPTES DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT

Notre réunion du 1er mars 2023, à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2022.

S'agissant du huitième exercice social, le compte de résultat de la SCPI Multihabitation 9, se solde par un résultat bénéficiaire de 490 711,15 euros correspondant à un résultat par part de 34,69 euros.

La distribution de l'exercice 2022 s'est élevée à 33,00 euros par part.

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 RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

La société de gestion nous ayant donné toutes les informations utiles lors de notre dernier conseil, l'ensemble du conseil de surveillance est favorable à l'adoption des résolutions qui vous sont soumises.

Nous vous invitons donc à voter favorablement aux résolutions présentées.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2022 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission et nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance ou par voie électronique.

Pour le conseil de surveillance,
Monsieur Michel CATTIN, 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 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 2022 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice de 490 711,15 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 490 711,15 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 247 889,60 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 738 600,75 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 466 785,00 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 271 815,75 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2022

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2022, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **valeur comptable :** 18 916 979,18 euros, soit 1 337,36 euros par part ;
- **valeur de réalisation :** 21 051 522,18 euros, soit 1 488,27 euros par part ;
- **valeur de reconstitution :** 25 083 960,78 euros, soit 1 773,34 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 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 2023.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Indemnisation du conseil de surveillance

L'assemblée générale fixe à sept mille (7 000,00 €) euros le montant de l'enveloppe maximale de l'indemnisation annuelle du conseil de surveillance pour l'exercice en cours et pour chacun des exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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



8/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EUROS)

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**18 665 457,00**	**20 800 000,00**	**18 665 457,00**	**20 500 000,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	18 665 457,00	20 800 000,00	18 665 457,00	20 500 000,00
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)	**18 665 457,00**	**20 800 000,00**	**18 665 457,00**	**20 500 000,00**
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)	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Autres actifs et passif d'exploitation	**3 096,79**	**3 096,79**	**1 400,00**	**1 400,00**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	3 096,79	3 096,79	1 400,00	1 400,00
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**134 098,54**	**134 098,54**	**52 144,16**	**52 144,16**
Locataires et comptes rattachés	31 091,34	31 091,34	47 092,38	47 092,38
Provisions pour dépréciation des créances	(3 920,71)	(3 920,71)	(26 247,42)	(26 247,42)
Autres créances	106 927,91	106 927,91	31 299,20	31 299,20
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**987 096,03**	**987 096,03**	**1 045 800,08**	**1 045 800,08**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	987 096,03	987 096,03	1 045 800,08	1 045 800,08
TOTAL III (actifs d'exploitation)	**1 124 291,36**	**1 124 291,36**	**1 099 344,24**	**1 099 344,24**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(873 333,12)**	**(873 333,12)**	**(871 748,21)**	**(871 748,21)**
Dettes financières	(61 121,64)	(61 121,64)	(63 989,64)	(63 989,64)
Dettes d'exploitation	(163 711,84)	(163 711,84)	(88 594,67)	(88 594,67)
Dettes diverses	(648 499,64)	(648 499,64)	(719 163,90)	(719 163,90)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(873 333,12)**	**(873 333,12)**	**(871 748,21)**	**(871 748,21)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	563,94	563,94		
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)	**563,94**	**563,94**	**0,00**	**0,00**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**18 916 979,18**		**18 893 053,03**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**21 051 522,18**		**20 727 596,03**

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

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2021	Autres mouvements	Situation au 31/12/2022
Capital	**18 388 500,00**		**0,00**	**18 388 500,00**
Capital souscrit	18 388 500,00			18 388 500,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**256 663,43**		**0,00**	**256 663,43**
Prime d'émission	2 829 000,00			2 829 000,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(2 572 336,57)			(2 572 336,57)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation	**0,00**		**0,00**	**0,00**
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	**0,00**		**0,00**	**0,00**
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	**0,00**		**0,00**	**0,00**
Réserves	**0,00**		**0,00**	**0,00**
Report à nouveau	**245 534,44**	**2 355,16**	**0,00**	**247 889,60**
Résultat de l'exercice	**2 355,16**	**(2 355,16)**	**23 926,15**	**23 926,15**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	469 140,16	(469 140,16)	490 711,15	490 711,15
Acomptes sur distribution	(466 785,00)	466 785,00	(466 785,00)	(466 785,00)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
Distribution des acomptes sur liquidation				
TOTAL GÉNÉRAL	**18 893 053,03**	**0,00**	**23 926,15**	**18 916 979,18**

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

8/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EUROS)

	31/12/2022	31/12/2021
Produits immobiliers		
Loyers	747 454,93	751 506,03
Charges facturées	81 329,15	98 632,32
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**828 784,08**	**850 138,35**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	81 329,15	98 632,32
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	11 948,31	17 856,79
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	149 130,17	112 511,53
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**242 407,63**	**229 000,64**
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	**586 376,45**	**621 137,71**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	24 567,36	866,66
TOTAL I : Produits d'exploitation	**24 567,36**	**866,66**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	89 694,59	90 190,13
Charges d'exploitation de la société	20 410,16	16 441,77
Diverses charges d'exploitation	20 418,27	22 615,99
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	2 240,65	25 416,25
TOTAL II : Charges d'exploitation	**132 763,67**	**154 664,14**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(108 196,31)**	**(153 797,48)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		78,42
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	**0,00**	**78,42**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	40,72	
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	**40,72**	**0,00**
Résultat financier C = (I - II)	**(40,72)**	**78,42**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	12 599,00	1 721,51
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**12 599,00**	**1 721,51**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	27,27	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**27,27**	**0,00**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**12 571,73**	**1 721,51**
Résultat net (A+B+C+D)	**490 711,15**	**469 140,16**

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

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

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

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société VIF Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2025. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995 et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

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

Au 31 décembre 2022, la valeur d'expertise s'établit à 20 800 000,00 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

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

ANNEXE / TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2022		Exercice 2021	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	18 665 457,00	20 800 000,00	18 665 457,00	20 500 000,00
Total	**18 665 457,00**	**20 800 000,00**	**18 665 457,00**	**20 500 000,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2021	**18 665 457,00**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2021	**18 665 457,00**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2022	**18 665 457,00**
Immobilisations locatives au 31/12/2022	**18 665 457,00**
Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2021	**1 400,00**
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2021	**1 400,00**
Fonds de roulement versés aux syndics	1 696,79
Fonds de roulements restitués par les syndics	
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2022	**3 096,79**
Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2022	**3 096,79**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

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

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

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2021	Augmentation des charges à étaler 2022	Compte à compte 2022	Dotation 2022	Montant net des charges à étaler au 31/12/2022
Frais d'acquisition des immobilisations					Néant

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2021	Dotation 2022	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2022
Pour créances douteuses	26 247,42	2 240,65	24 567,36	3 920,71
Total	**26 247,42**	**2 240,65**	**24 567,36**	**3 920,71**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2021	469 140,16
Report à nouveau 2021	245 534,44
Total distribuable	**714 674,60**
Distribution 2021	466 785,00
Report à nouveau après affectation du résultat	**247 889,60**

9/ ANNEXE

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	25 148,42
Autres dettes d'exploitation	42 262,06
Total	**67 410,48**
Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	764,00
Autres créances d'exploitation	17 519,52
Total	**18 283,52**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	23 788,60
Locataires : factures à établir	764,00
Locataires : créances douteuses	6 538,74
Total	**31 091,34**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Total	**6 000,00**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses charges exceptionnelles	27,27
Total	**27,27**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Apurement des comptes fournisseurs	12 599,00
Total	**12 599,00**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	Néant
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	Néant
Dettes promoteurs hors bilan	
231/235 avenue du Bois de Verrières - ANTONY	75 324,55
10 rue Armand Numès - ASNIÈRES-SUR-SEINE	109 607,40
42 bis rue Gutenberg - LE PRÉ-SAINT-GERVAIS	82 195,35
1 rue de la Liberté (Pyrus) - JOINVILLE-LE-PONT	70 326,16
77 rue Carnot - MAISONS-ALFORT	16 324,78

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses d'acquisition	Néant
Promesses de vente	Néant
Opération de valorisation	Néant

10/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Habitations							
3 rue de la Faisanderie 78300 POISSY	24/10/2017	100,00 %	971,40	4 061 064,00		4 061 064,00	4 061 064,00
231/235 avenue du Bois de Verrières 92160 ANTONY	10/06/2016	100,00 %	616,40	3 062 182,00		3 062 182,00	3 062 182,00
10 rue Armand Numès 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	21/11/2017	100,00 %	695,10	3 653 580,00		3 653 580,00	3 653 580,00
42 bis rue Gutenberg 93310 LE PRÉ-SAINT-GERVAIS	31/05/2017	100,00 %	533,10	2 739 845,00		2 739 845,00	2 739 845,00
1 rue de la Liberté (Pyrus) 94340 JOINVILLE-LE-PONT	22/06/2017	100,00 %	607,70	3 516 308,00		3 516 308,00	3 516 308,00
77 rue Carnot 94700 MAISONS-ALFORT	19/06/2017	100,00 %	304,80	1 632 478,00		1 632 478,00	1 632 478,00
Total général			**3 728,50**	**18 665 457,00**		**18 665 457,00**	**18 665 457,00**



11/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Multihabitation 9,

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 9 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

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

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

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

Paris-La Défense, le 17 mai 2023
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie GAITTE

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

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

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

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 XVII 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 du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets de la société au titre du remboursement des frais administratifs et des frais de gérance proprement dits ayant trait à la gestion des biens sociaux et, d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation et autres et leur répartition entre les associés ainsi qu'à la gestion de la société ;

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2022 s'élève à 89 694,59 euros.

2) Une rémunération au titre de la recherche des capitaux, pour l'étude et la recherche des investissements et lors des augmentations de capital, une 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 2022.

3) Une commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de la transaction immobilière :

Elle correspond à un montant de :

- 1,25 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) 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 cédée par la Société.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2022.

Paris-La-Défense, le 17 mai 2023
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie GAITTE

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

La Française Real Estate Managers

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

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

Mai 2023 - G90031 - Crédit photo : Depositphotos