

# Multihabitation 7

2014

RAPPORT ANNUEL



LA FRANÇAISE

# Multihabitation 7

SCPI "Duflot" à capital fixe fermé

Assemblée générale ordinaire du 16 juin 2015

1	Avant-propos .....	2
2	Organes de direction et de contrôle .....	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2014 .....	6
4	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion .....	10
5	Rapport du conseil de surveillance .....	14
6	Texte des résolutions .....	15
7	Comptes au 31 décembre 2014 .....	16
8	Annexe .....	19
9	Composition du patrimoine .....	22
10	Rapports du commissaire aux comptes .....	23







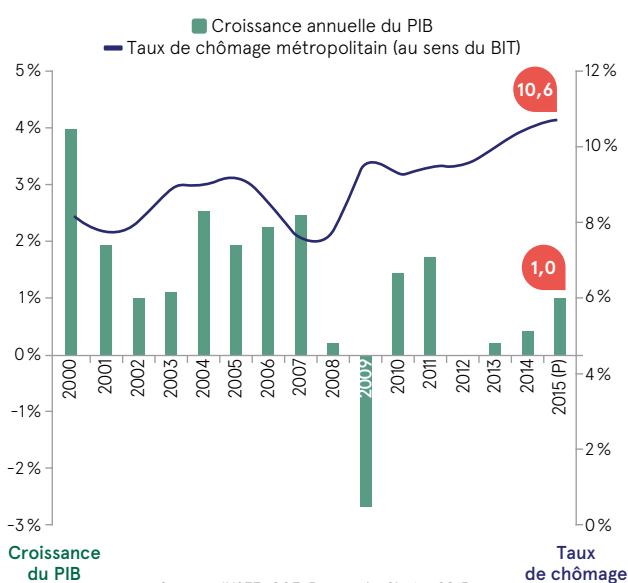
# AVANT-PROPOS

## Les SCPI d'habitation de la Française REM dans leur environnement économique

### L'ENVIRONNEMENT MACRO-ÉCONOMIQUE EN 2014

Sur l'ensemble de l'année 2014, l'économie française a enregistré une très faible croissance de son PIB, de 0,4 %, un rythme quatre fois moins élevé que celui enregistré en Allemagne. A l'exception du 3<sup>ème</sup> trimestre, qui avait surpris par sa vigueur, la progression du PIB aura été étonnante tout au long de l'année. Elle a ainsi atteint 0,1 % au 4<sup>ème</sup> trimestre et pâtit du nouveau recul des investissements et du ralentissement de la consommation.

#### ● Croissance du PIB et taux de chômage en France



L'année boursière, quant à elle, s'est montrée très hétérogène en termes de performances entre les grandes zones géographiques. In fine, elle aura suivi une tendance heurtée, notamment sur les actions européennes, avec une succession de phases de hausse et de baisse, de forte amplitude et rapides dans leur déroulé, s'accompagnant d'importantes rotations sectorielles et de style. Aux États-Unis, en revanche, le S&P500 enregistre en 2014 une 6<sup>ème</sup> année de hausse consécutive, soit + 23 % par an depuis le point bas de mars 2009. La valorisation du marché est supérieure à sa moyenne historique.

Le secteur des foncières cotées françaises a néanmoins nettement surperformé le CAC40, qui a connu une évolution étonnante, terminant péniblement l'année comme il l'avait commencé, autour de 4 250 points.

Les foncières cotées ont ainsi proposé des valorisations très satisfaisantes, dans l'environnement actuel de taux bas. Selon l'indice IEIF SIIC France, elles ont généré un rendement très honorable, de 17,03 % (dividende compris). La performance de l'indice Euronext IEIF Reit, quant à elle, a atteint 26,11 % contre 4,01 % pour le Dow Jones Euro Stoxx 50.

### L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN 2014

#### Des taux d'emprunt immobilier à un nouveau point bas

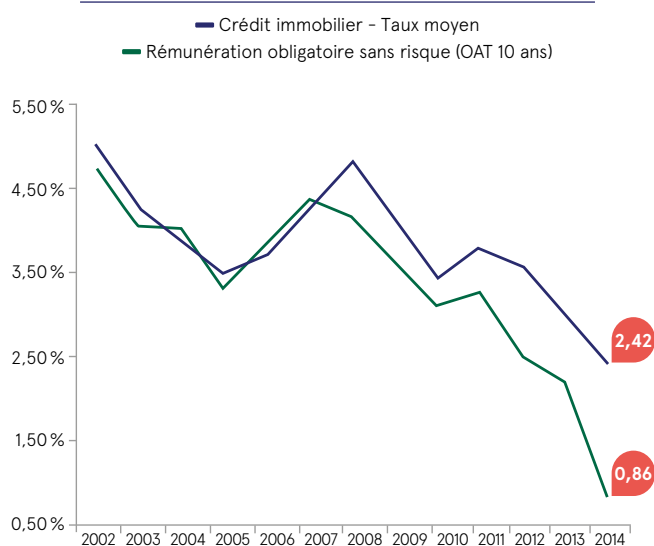
Les crédits immobiliers octroyés en 2014 ont été globalement peu nombreux jusqu'en toute fin d'année. En effet, le marché s'est animé à partir du mois de novembre dernier, le nombre de crédits accordés progressant de 1 % au 4<sup>ème</sup> trimestre. Sur l'ensemble de l'année, ce nombre demeure néanmoins nettement en deçà, de 6,4 %, de celui recensé en 2013.

Le taux moyen des crédits a reculé de plus de 70 points de base entre le début et la fin de l'année 2014, pour s'établir à un point bas jamais observé par le passé soit 2,42 %. Selon le Crédit Logement CSA, le net repli enregistré entre fin 2011 et fin 2014 équivalait à une baisse des prix de 15 % dans l'ancien.

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, la durée des prêts accordés était de 211 mois en moyenne, en hausse depuis le début de l'été, contre 204 mois en fin d'année 2013.

Dans ce contexte, toutes les composantes (prix et taux d'intérêt en baisse combinés au rallongement de la durée des crédits) sont désormais réunies pour favoriser une relance du marché, portée par une solvabilité des ménages nettement plus importante qu'au cours de la dernière décennie.

#### ● Rendements obligatoires et taux immobiliers



#### Un marché de l'immobilier résidentiel ancien plutôt morose

##### Des ventes de logements anciens en phase de tassement

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, les prix des logements anciens ont reculé de 2,2 % sur un an en France, et de 2 % en Île-de-France. La baisse des prix s'est ainsi avérée plus marquée que celle enregistrée à la fin du trimestre précédent. Le volume des transactions n'est pas pour autant reparti à la hausse. Au contraire, le nombre de ventes a même légèrement reculé, passant de 725 000 à fin septembre 2014 à 707 000 à fin novembre, enregistré au cours des douze derniers mois écoulés. Ce volume reste néanmoins au même niveau que celui retenu à fin novembre 2013, mais s'avère plus faible que les transactions recensées entre ces deux dates.

### ● Nombre de ventes de logements anciens en France (en milliers)



Source : CGEDD, Pôle Etudes LF GREIM, février 2015

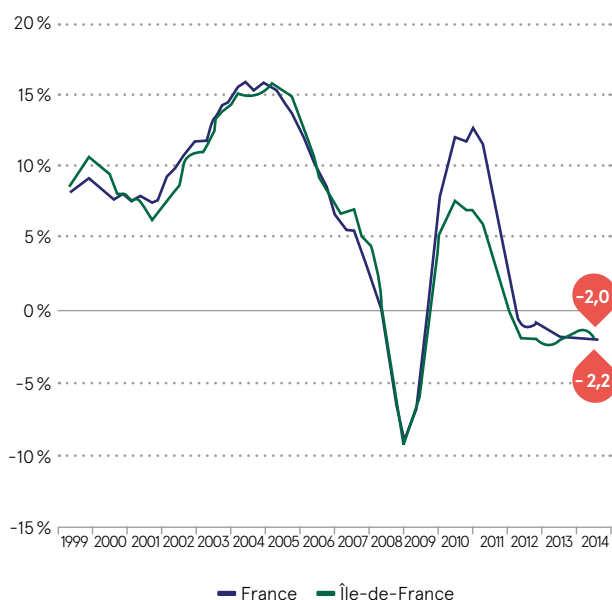
### Les prix de l'ancien orientés à la baisse

Le recul des prix s'est accéléré en fin d'année 2014, puisqu'il s'établit à 1% entre le 3<sup>ème</sup> et le 4<sup>ème</sup> trimestre, alors qu'il avait été moins important, de 0,4 % entre le 2<sup>ème</sup> et le 3<sup>ème</sup> trimestre et même stable entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> trimestre.

Cette baisse s'est avérée, en toute fin d'année et sur douze mois glissants, légèrement moins marquée en Ile-de-France qu'en province : elle représente respectivement un repli de 2 % en Ile-de-France et de 2,3 % en province. Les prix ont accusé un repli dans tous les départements d'Ile-de-France au 4<sup>ème</sup> trimestre, en particulier, dans l'Essonne, les Yvelines et en Seine-et-Marne. Même à Paris, les prix reculent plus nettement, de 2,1%, que la moyenne calculée pour la région. De même, les maisons voient leur prix mieux résister que les appartements, phénomène observé également sur le reste du territoire.

Pour autant, les disparités régionales pourraient encore s'intensifier, la stabilisation voire la progression des prix étant globalement tenue par les tensions entre l'offre et la demande observées dans les grands bassins d'emploi et de population. De nombreuses zones souffrent, à l'inverse, d'un manque cruel de demande à l'acquisition, le marché des résidences secondaires en particulier, pâtissant de la baisse généralisée du pouvoir d'achat après six années de crise quasi-ininterrompue.

### ● Taux de croissance annuel du prix des logements anciens en France (variations annuelles)



Source : INSEE, Pôle Etudes LF GREIM, février 2015

### Un nouveau recul des prix anticipé pour 2015 mais des facteurs de soutien importants

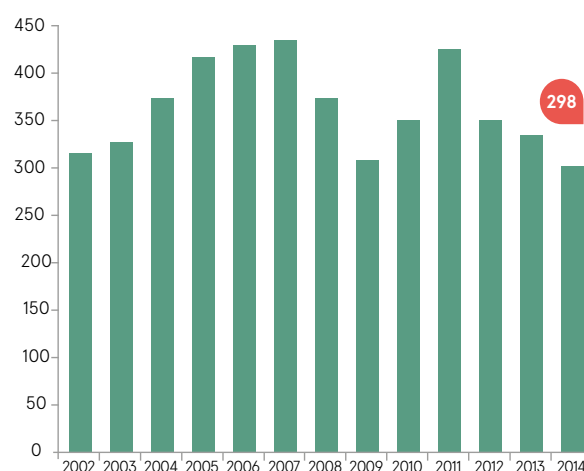
La restauration progressive de la solvabilité des ménages depuis le début de l'année 2014, résultat d'une amélioration des conditions de l'offre (baisse des prix et des taux d'emprunt) plus que de la demande (chômage toujours très élevé, remontée du coût des opérations) devrait permettre au marché de s'animer et au nombre de ventes de progresser sensiblement cette année. Malgré des indicateurs économiques, globalement en amélioration, mais toujours faibles, la demande élevée de biens situés dans des zones en situation de sous-offre structurelle devrait permettre, cette année encore, aux prix des logements anciens de bien résister en moyenne.

### Un marché de l'immobilier résidentiel neuf toujours atone

#### L'offre et la production relativement équilibrée

Dans le neuf, le rapport entre l'offre et la demande se rééquilibre progressivement sur la base de volumes plus faibles et permet aux prix de rester relativement robustes, en particulier dans les zones les plus denses. Premiers signes d'amélioration, les ventes ont progressé à nouveau de 3,4 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, mais elles reculent de près de 4 % sur l'ensemble de l'année. Les annulations après réservations se maintiennent à près de 10 %, un niveau relativement élevé mais comparable à celui observé en 2013. Dans le même temps, les mises en vente ont baissé de manière nettement plus significative que les ventes, de 13,3 % sur l'année. Pourtant, le délai d'écoulement des stocks progresse encore légèrement et dépasse désormais les 5 trimestres en moyenne contre 4,6 trimestres un an plus tôt.

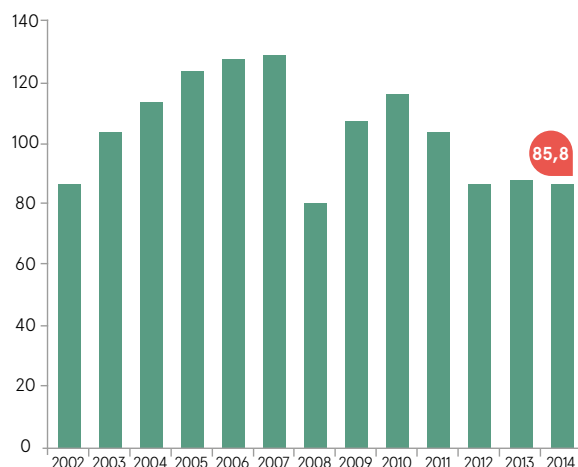
### ● Mise en chantier de logements neufs en France (en milliers)



Source : INSEE, Pôle Etudes LF GREIM, février 2015

Face à une demande plutôt atone, les promoteurs ajustent sensiblement leur offre future. Les logements livrés dans les prochaines années devraient ainsi demeurer peu nombreux, le nombre de permis de construire octroyés reculant encore de 12 % en 2014, laissant anticiper un nombre d'unités réellement construites encore plus faible.

● **Nombre de ventes de logements neufs par promoteur en France (en milliers)**



Source : INSEE, Pôle Etudes LF GREIM, février 2015

### Des valeurs en léger fléchissement

Les prix des logements neufs ont entamé une baisse au 3<sup>ème</sup> trimestre 2014 (dernier chiffre disponible), mais de manière assez contenue. Les prix reculent ainsi de 0,7% par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013. Ils avaient été quasiment stables au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 et avaient progressé de manière continue depuis le milieu de l'année 2012. La loi Pinel, entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> septembre dernier, et s'adressant notamment aux investisseurs qui veulent réduire leurs impôts en acquérant des logements neufs, devrait produire ses effets, au mieux, en toute fin d'année, accélérant le nombre de mises en chantier pour répondre à une demande accrue.

## LES PERSPECTIVES 2015

Après une année 2014 contrastée, marquée par des pays dynamiques et d'autres en croissance plus lente, les diverses prévisions économiques publiées au cours des dernières semaines semblent être plus convergentes pour 2015 et 2016. Or, ces anticipations ne tiennent pas totalement compte des changements de grande ampleur actuellement en cours : effondrement du prix du pétrole, forte baisse de l'euro, nouvelle politique budgétaire européenne, ouverture des vannes monétaires par la Banque centrale européenne. Ainsi, le Quantitative Easing de la BCE, qui consistera à acheter 60 milliards d'euros de titres par mois, devrait entraîner de nouvelles baisses de coût du financement, une relance de la consommation et des investissements, ainsi qu'une remontée de l'inflation vers l'objectif de 2%. De son côté, la Commission européenne a annoncé un plan d'investissement et une plus grande souplesse dans la mise en œuvre du Pacte de stabilité et de croissance. Selon nos estimations, ces mesures de soutien à l'activité pourraient générer jusqu'à 0,3 point de PIB. Cependant, des facteurs d'instabilité financière apparaissent simultanément le saut dans l'inconnu de la BCE, la perspective d'une normalisation de la politique monétaire américaine, les chocs sur les prix mondiaux et les taux de change, enfin la menace récente de restructuration de la dette grecque. En résumé, les indicateurs de conjoncture actuels anticipent une croissance européenne encore médiocre cette année, avec des signes graduels d'amélioration. Elle atteindrait ainsi 1% en 2015 et 1,5% en 2016, tandis que le taux d'inflation serait en moyenne nul en 2015 puis excéderait 1% en 2016.

L'économie française, quant à elle, devrait connaître une croissance plus forte qu'attendue en 2015, portée presque exclusivement par ces événements exogènes, même si certaines mesures gouvernementales, le CICE notamment, récemment entrées en vigueur, pourraient commencer à porter leur fruit. L'activité devrait tout particulièrement profiter d'un commerce extérieur dynamisé par la faiblesse de l'Euro et d'un pouvoir d'achat restauré à la fois par les politiques budgétaires moins austères et par une baisse des prix dans le secteur de l'énergie, pétrole en tête, engendrant une inflation quasi-nulle. Pour autant, cette meilleure orientation des indicateurs ne sera pas suffisante pour relancer le marché de l'emploi : le taux de chômage ne devrait donc pas entamer de reflux avant la deuxième partie de l'année 2015.

Pour autant, la résolvabilisation des ménages, issue d'une inflation faible, de taux d'emprunt extrêmement bas et de prix en baisse, devrait permettre un redémarrage des ventes de logements en 2015. Elles devraient s'ajuster encore légèrement sur le segment de l'ancien mais enregistrer un rebond marqué sur celui du neuf, portées par le dispositif Pinel. Dans un contexte de taux d'emprunt toujours bas en 2015, les prix des logements anciens devraient poursuivre leur érosion tandis que ceux des logements neufs se stabiliseraient progressivement.





# FICHE D'IDENTITÉ Multihabitation 7



- **Type de SCPI**  
SCPI "DufLOT"  
à capital fixe fermé
- **N° d'immatriculation au RCS**  
794 136 267 RCS Paris
- **Siège social**  
173 boulevard Haussmann  
75008 Paris
- **Date de dissolution statutaire**  
7 juillet 2027
- **Date de création**  
8 juillet 2013
- **Capital social**  
20 057 700 euros
- **Visa AMF**  
SPI n° 13-18 en date du 12 juillet 2013

## SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

### La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros  
Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 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

Xavier LEPINE, Président  
Patrick RIVIERE, Vice-Président  
Marc BERTRAND, Directeur Général  
Marc-Olivier PENIN

### Conseil de surveillance

Eric CHARPENTIER, Président  
Groupe La Française  
Caisse Centrale du Crédit Mutuel  
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest  
Crédit Mutuel Arkéa  
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

### Commissaires aux comptes

**Titulaire :** Deloitte & Associés  
185, avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine  
**Suppléant :** B.E.A.S  
195, avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine

## CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

### Composition du conseil de surveillance :

Georges PUIER, Président  
Michel CATTIN, Secrétaire  
Bernard GERMAIN  
Norbert GROBELNY  
Fadila ISKOUNEN  
Hervé de LUZE  
Jean-Michel VANCOILLIE

**Fin de mandat :** à l'issue de l'assemblée générale de 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

## EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Crédit Foncier Expertise - 19 rue des Capucines 75001 Paris

**Fin de mandat :** à l'issue de l'assemblée générale de 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016

## COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

**Titulaire :** Deloitte & Associés  
185, avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine  
**Suppléant :** B.E.A.S  
195, avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine

**Fin des mandats :** à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018

## DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank France - 1-3, place Valhubert - 75013 Paris

**Fin de mandat :** durée illimitée



## Introduction

Multihabitation 7 a collecté 23 143 500,00 euros en 2014. De nombreux immeubles ont été analysés par la Direction des Produits Immobiliers Habitation.

Cette collecte va permettre d'acquérir un patrimoine immobilier de plus de 20 millions d'euros et la phase d'acquisition qui a démarré en 2014 s'achèvera au plus tard le 30 juin 2015. Deux premiers

investissements ont été réalisés en 2014 pour un montant total de 7 950 840,00 euros TTC.

La SCPI génère dans un premier temps des produits financiers, résultat du placement de la trésorerie constituée pour l'essentiel des fonds non investis. Les produits financiers resteront

modestes compte tenu de la faiblesse des taux de placement inférieurs dans la conjoncture actuelle à 1 %. Le paiement des appels de fonds correspondant à l'avancement des chantiers réduira progressivement le résultat financier. Inversement, avec les livraisons successives suivies des mises en location, la baisse des produits financiers sera compensée par l'augmentation progressive des revenus fonciers. On peut estimer que la SCPI atteindra son rythme de croisière en 2017.

Le résultat 2014 est bien évidemment en nette progression par rapport à 2013, année de la collecte. Les fonds collectés ont été placés dans des supports appropriés qui ont permis, malgré les faibles taux de placement, d'optimiser les produits financiers. Ils se sont élevés à 118 481,05 euros. Ce résultat permet de constituer un report à nouveau qui s'élève à 4,67 euros par part contre - 0,65 euro en début d'année.

La constitution d'un report à nouveau permettra un lissage des futures distributions.

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Capital	20 057 700,00 €
Nombre de parts	15 429
Capitalisation	23 143 500,00 €
Nombre d'associés	582
Valeur de réalisation	1 343,42 €
Prix de souscription	1 500,00 €
Prix acquéreur	1 500,00 €
Prix net vendeur (Prix d'exécution)	1 500,00 €
Valeur ISF pour 2015 *	1 343,42 €
Distribution de l'exercice 2014 **	Néant

\* Correspond à la valeur pouvant être retenue par les associés assujettis à l'ISF.

\*\* Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2014	2013
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	265 358,25	2 442 125,31
dont loyers		
Total des charges	183 812,31	2 452 118,98
Résultat	81 545,94	( 9 993,67)
Dividende	Néant	Néant

<b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>		
Capital social	20 057 700,00	20 057 700,00
Total des capitaux propres	20 628 496,91	20 693 827,77
Immobilisations locatives	7 950 840,00	

	Global - 2014	Par part - 2014
<b>Autres informations</b>		
Bénéfice	81 545,94	5,31*
Dividende	Néant	Néant*
<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale / expertise	8 050 000,00	521,74
Valeur comptable	20 628 496,91	1 337,00
Valeur de réalisation	20 727 656,91	1 343,42
Valeur de reconstitution	23 678 468,28	1 534,67

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

## MARCHÉ DES PARTS EN 2014

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts cédées sur le marché par confrontation		
Parts transférées par succession et/ou donation	20	0,13 %

Au cours de l'exercice aucune part n'a fait l'objet de transaction.

Aucun prix de confrontation n'a donc été déterminé. Seule la valeur de réalisation publiée par ailleurs peut servir de support à l'estimation du portefeuille détenu par les associés (notamment dans le cadre de leur déclaration fiscale).

## PATRIMOINE IMMOBILIER

### Évolution du patrimoine

La Direction des produits Immobiliers Habitation a maintenu ses critères de sélection des opérations, chaque programme étant analysé en tenant compte de la demande locative, de l'environnement, du dynamisme économique, des transports, de la qualité des promoteurs, de la qualité des prestations, des typologies, des plans, des perspectives à terme et plus généralement de tous les critères qui font la pertinence d'un investissement locatif. Bien entendu, les contraintes du dispositif Duflot (plafonds de loyers et de ressources) sont prises en compte. L'objectif étant notamment de maintenir un rendement brut conforme aux attentes des investisseurs qui devrait être supérieur à 4% (loyers annuels / prix d'acquisition TTC).

La SCPI a réalisé deux investissements en 2014 :

- Le premier a été signé le 16 juillet 2014. Il se situe à Saint-Ouen L'Aumône et a été acquis pour un montant de 3 756 000,00 euros TTC. Cette opération porte sur un ensemble de 21 lots totalisant 1 046 m<sup>2</sup>.
- Le second a été signé le 14 novembre 2014. Il se situe à Conflans-Sainte-Honorine et a été acquis pour un montant de 4 194 840,00 euros TTC. Cette opération porte sur un ensemble de 21 lots totalisant 1 076 m<sup>2</sup>.

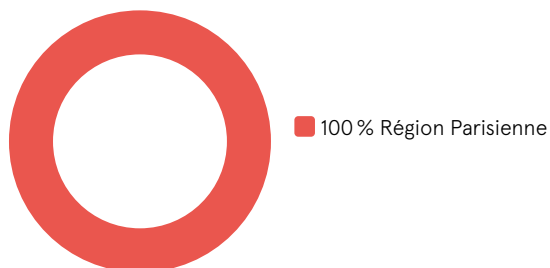


## Expertises et répartition du patrimoine

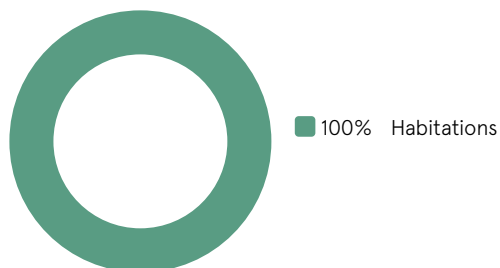
La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2014, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, est de 8 050 000,00 euros hors droits pour un prix d'acquisition TTC de 7 950 840,00 euros.

### ● Répartition du patrimoine en surface au 31 décembre 2014

● Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2014



● Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2014



### ● Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2014

	Habitations	Total (euros)	Total (%)
Paris			
Île-de-France	8 050 000,00	8 050 000,00	100,00%
Régions			
<b>TOTAL (euros)</b>	<b>8 050 000,00</b>	<b>8 050 000,00</b>	
<i>Total 2013</i>			
<b>TOTAL (%)</b>	<b>100,00%</b>		<b>100,00%</b>

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2014

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

### ● Valeur comptable

Il s'agit de la valeur résultant de l'état du patrimoine à la clôture de l'exercice, c'est-à-dire de la valeur bilantielle.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	7 950 840,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	12 677 656,91
Valeur comptable	20 628 496,91
Valeur comptable ramenée à une part	1 337,00

### ● 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 "actuelle" des immeubles	8 050 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	12 677 656,91
Valeur de réalisation	20 727 656,91
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 343,42

### ● Valeur de reconstitution

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

	En euros
Valeur de réalisation	20 727 656,91
Frais d'acquisition des immeubles	499 100,00
Commission de souscription	2 451 711,37
Valeur de reconstitution*	23 678 468,28
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 534,67

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

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Suite à une erreur matérielle figurant à la première résolution de l'assemblée générale constitutive en date du 1<sup>er</sup> juillet 2013 consistant en l'omission de la désignation de Monsieur Michel HENICHART aux fonctions de membre du conseil de surveillance, il est proposé aux associés de procéder à la ratification de la désignation de Monsieur Michel HENICHART en qualité de membre du conseil de surveillance, pour la durée de son mandat, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale de 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

## PROCÉDURES 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 la SCPI Multihabitation 7, bénéficient de la mise à disposition de la Direction de la "Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels" du Groupe.

Les travaux de Contrôle Interne 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.

Les missions et les tâches de Contrôle Interne et Risques Opérationnels ont pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de 1<sup>er</sup> niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

## CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé qu'est intervenu au cours de l'exercice le changement substantiel suivant :

- Nouvel acteur :

La société CACEIS Bank France a été désignée comme dépositaire de votre SCPI suite à l'entrée en vigueur de la directive Alternative Investment Fund Managers (AIFM). Elle s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la société de gestion.



# TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DE L'ANNÉE (EN 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 H.T. de la société de gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(1)</sup>
2013	20 057 700,00	23 143 500,00	15 429	582	2 430 270,89	1 500,00
2014	20 057 700,00		15 429	582		1 500,00

<sup>(1)</sup> Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	2013	2014
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	1 500,00	1 500,00
dont distribution de report à nouveau en %	Néant	Néant
dont distribution de réserves de plus-values en %		
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(2)</sup>		
Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup>	(0,65)	4,64

<sup>(1)</sup> Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1<sup>er</sup> janvier.

<sup>(2)</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division:

<sup>(a)</sup> du dividende brut avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées)

<sup>(b)</sup> par le prix acquéreur moyen de l'année n

<sup>(3)</sup> Report à nouveau après affectation du résultat.

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Néant

## EMPLOI DES FONDs (EUROS)

	Total au 31/12/2013 *	Durant l'année 2014	Total au 31/12/2014
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		(7 950 840,00)	(7 950 840,00)
Frais d'acquisition des immobilisations	(9 407,67)	(146 876,80)	(156 284,47)
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>20 703 821,44</b>	<b>(8 097 716,80)</b>	<b>12 606 104,64</b>

\* Depuis l'origine de la société.



## ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES (EN EUROS T.T.C ET EN % DES REVENUS)

Il est précisé qu'il s'agit du deuxième exercice social de la SCPI Multihabitation 7. Seuls ces deux exercices sont ainsi présentés.

	2013		2014	
	euros	%	euros	%
<b>REVENUS</b>				
Recettes locatives brutes				
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	1,43	100,00	7,70	100,00
Produits divers			0,00	0,00
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>1,43</b>	<b>100,00</b>	<b>7,70</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>				
Commission de gestion	0,17	11,95	0,92	11,97
Autres frais de gestion *	7,10	496,50	1,40	18,23
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice				
Charges immobilières non récupérées			0,07	0,90
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>7,28</b>	<b>508,45</b>	<b>2,39</b>	<b>31,09</b>
<b>Amortissements nets</b>				
- patrimoine				
- autres (charges à étaler)				
<b>Provisions</b>				
- dotation provision pour grosses réparations				
- dotation nette aux autres provisions **				
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>				
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>7,28</b>		<b>2,39</b>	<b>31,09</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>(5,84)</b>	<b>(408,45)</b>	<b>5,31</b>	<b>68,91</b>
Variation du report à nouveau	(5,84)	(408,45)	5,29	68,71
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire				
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire				

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

\*\* Dotation de l'exercice diminuée des reprises

# DÉCLARATION FISCALE

## Personnes physiques

Les SCPI sont dotées de la transparence fiscale. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI Multihabitation 7 sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont en principe soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 24%.

Par ailleurs, les déficits résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700,00 euros.

Compte tenu de la situation de la SCPI, aucun revenu n'est à déclarer pour l'exercice 2014.

## Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC *	81 545,94
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	81 545,94

\* Plus ou moins-values comptables comprises

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	81 545,94
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	81 545,94

\* Plus ou moins-values comptables comprises

## INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EN EUROS)

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31/12/2014, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

	Dettes échues à la clôture	Échéances (J = date de clôture)					Hors échéances	Total dettes fournisseurs
		à J+15	entre J+16 et J+30	entre J+31 et J+45	entre J+46 et J+60	au-delà de J+60		
Échéances au 31/12/2014								
Fournisseurs		1 270,98						1 270,98*
Fournisseurs d'immobilisations							5 377 288,00	5 377 288,00**
TOTAL A PAYER		1 270,98					5 377 288,00	5 378 558,98

\* 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 VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.







Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, second exercice social de la SCPI.

Réuni le 10 mars 2015, votre conseil a pu examiner les projets d'investissement et les comptes de la société. Les représentants de la société de gestion, présents lors de cette réunion, nous ont fourni toutes les informations et les explications nécessaires.

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

## CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

Pour mémoire, nous vous rappelons que la collecte de la SCPI Multihabitation 7 s'est clôturée en décembre 2013. Le capital social s'élève, en conséquence, à 20 057 700,00 euros divisé en 15 429 parts sociales réparties entre 582 associés. Le montant de la capitalisation s'élève à 23 143 500,00 euros.

Au cours de l'exercice 2014, aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente. 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

La collecte a donc permis à la SCPI Multihabitation 7 de procéder à deux investissements répondant aux critères définis dans la note d'information de la SCPI et notamment ceux prévus dans le dispositif DUFLOT (devenu PINEL).

Ainsi la SCPI a effectué sa première acquisition le 16 juillet 2014 sur la commune de Saint-Ouen l'Aumône (95). Cette opération, d'un montant global de 3 756 000,00 euros TTC, a porté sur 21 lots représentant au total 1 046 m<sup>2</sup>.

Le second investissement réalisé au cours de l'exercice 2014 se situe à Conflans-Sainte-Honorine (78). Cette opération, signée le 14 novembre 2014, a permis l'acquisition de 21 lots totalisant 1 076 m<sup>2</sup> pour un montant TTC de 4 194 840,00 euros.

Il est à noter que les premières livraisons commenceront fin 2015/début 2016, ceci expliquant l'absence de revenus distribués.

Parallèlement à ces deux opérations, deux autres acquisitions devraient être signées début 2015. La première située à Châtenay-Malabry (92) portera sur 18 lots d'une surface totale de 1 113 m<sup>2</sup> pour un montant de 5 647 211,00 euros TTC hors droits et la seconde située à Viroflay (78) concernera 16 lots d'une surface totale de 939 m<sup>2</sup> pour un montant de 4 615 000,00 euros TTC hors droits. Les livraisons prévisionnelles devraient s'effectuer sur l'année 2016.

D'une façon générale, la recherche de nouveaux investissements se poursuit en privilégiant les zones à forte demande locative et où la solvabilité des locataires est assurée par un marché de l'emploi soutenu.

Bien entendu, la société de gestion tiendra votre conseil de surveillance informé des nouvelles opérations engagées ou à venir.

Enfin, la valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées dont nous avons pris connaissance s'établit à 8 050 000,00 euros hors droits.

## COMPTES DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT

Le second exercice social de la SCPI se solde par un bénéfice de 81 545,94 euros, soit 5,31 euros par part en jouissance que nous vous proposons d'affecter en totalité au report à nouveau.

Nous vous rappelons qu'aucun acompte sur distribution n'a été versé au titre de 2014 et que compte tenu de la période de constitution du patrimoine, les premiers revenus seront des revenus financiers et qu'ils devraient être distribués au titre du premier semestre 2016 (versement au second semestre 2016), sous réserve des taux de placement et du respect des dates de livraisons.

## 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.

## INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les membres de votre conseil proposent la mise en place à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, d'une indemnité fixée à 2 000,00 euros au titre de leur mission.

## PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui vous est soumis par la société de gestion n'appelle pas, de notre part, d'autres observations que celles figurant ci-dessus.

Par conséquent, nous vous invitons à approuver l'ensemble des résolutions qui vous sont présentées.

Nous vous remercions de votre attention et de la confiance que vous accordez à votre conseil et tenons à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour nous permettre d'accomplir notre mission.

**Le conseil de surveillance**



# TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

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 2014 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 81 545,94 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

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 81 545,94 euros, qui diminué du report à nouveau de l'exercice précédent, soit (9 993,67) euros, correspond à un bénéfice distribuable de 71 552,27 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- En totalité au report à nouveau, soit une somme de 71 552,27 euros.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2014, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :  
20 628 496,91 euros, soit 1 337,00 euros par part ;
- valeur de réalisation :  
20 727 656,91 euros, soit 1 343,42 euros par part ;
- valeur de reconstitution :  
23 678 468,28 euros, soit 1 534,67 euros par part.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale autorise la société de gestion, dans la limite de 23 000 000,00 euros à :

- consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine ;
- procéder à des acquisitions payables à terme ;
- au nom de la société, et ce, jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

## SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, prend acte qu'une erreur matérielle consistant en l'omission de la désignation de Monsieur Michel HENICHART aux fonctions de membre du conseil de surveillance, figure à la première résolution de l'assemblée générale constitutive en date du 1<sup>er</sup> juillet 2013.

L'assemblée générale décide en conséquence de rectifier cette erreur matérielle et de ratifier la désignation de Monsieur Michel HENICHART en qualité de membre du conseil de surveillance, pour la durée de son mandat, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale de 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale fixe à 2 000,00 euros le montant 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.

## HUITIÈME RÉSOLUTION

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



# COMPTES ANNUELS

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)

	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>7 950 840,00</b>	<b>8 050 000,00</b>		
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	7 950 840,00	8 050 000,00		
Autres immobilisations locatives				
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière				
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices				
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>7 950 840,00</b>	<b>8 050 000,00</b>		
<b>TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES</b>				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
<b>TOTAL II</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
<b>Créances</b>	<b>1 016,79</b>	<b>1 016,79</b>		
Locataires et comptes rattachés				
Provisions pour dépréciation des créances				
Créances fiscales et sociales				
Fournisseurs et comptes rattachés				
Autres créances	1 016,79	1 016,79		
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>18 076 866,93</b>	<b>18 076 866,93</b>	<b>20 706 552,71</b>	<b>20 706 552,71</b>
Valeurs mobilières de placement	10 261 236,35	10 261 236,35	8 773 005,98	8 773 005,98
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	7 815 630,58	7 815 630,58	11 933 546,73	11 933 546,73
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>	<b>(5 400 226,81)</b>	<b>(5 400 226,81)</b>	<b>(12 724,94)</b>	<b>(12 724,94)</b>
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	(22 938,81)	(22 938,81)	(12 224,94)	(12 224,94)
Dettes diverses	(5 377 288,00)	(5 377 288,00)	(500,00)	(500,00)
<b>TOTAL III</b>	<b>12 677 656,91</b>	<b>12 677 656,91</b>	<b>20 693 827,77</b>	<b>20 693 827,77</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL IV</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>20 628 496,91</b>		<b>20 693 827,77</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>20 727 656,91</b>		<b>20 693 827,77</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.



## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)<sup>(1)</sup>

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2013	Autres mouvements	Situation au 31/12/2014
<b>Capital</b>	<b>20 057 700,00</b>			<b>20 057 700,00</b>
Capital souscrit	20 057 700,00			20 057 700,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>	<b>646 121,44</b>		<b>(146 876,80)</b>	<b>499 244,64</b>
Prime d'émission	3 085 800,00			3 085 800,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(2 439 678,56)		(46 876,80)	(2 586 555,36)
Écarts sur remboursements de parts				
<b>Prime de fusion</b>				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>Écart de réévaluation</b>				
Écart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Réserves indisponibles</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles</b>				
<b>Réserves</b>				
Fonds de réinvestissement				
<b>Report à nouveau</b>		<b>(9 993,67)</b>		<b>(9 993,67)</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(9 993,67)</b>	<b>9 993,67</b>	<b>81 545,94</b>	<b>81 545,94</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire	(9 993,67)	9 993,67	81 545,94	81 545,94
Acompte sur distribution				
Prélèvement fiscal obligatoire				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>20 693 827,77</b>		<b>(65 330,86)</b>	<b>20 628 496,91</b>

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

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)

CHARGES	31/12/2014	31/12/2013
CHARGES IMMOBILIÈRES	1 065,00	
<b>Charges ayant leur contrepartie en produits</b>		
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>		
<b>Grosses réparations et travaux exceptionnels</b>		
<b>Charges immobilières non récupérables</b>	<b>1 065,00</b>	
Charges locatives non récupérables	65,00	
Charges locatives sur locaux vacants		
Autres charges immobilières non récupérables	1 000,00	
CHARGES D'EXPLOITATION	182 746,92	2 452 118,98
<b>Diverses charges d'exploitation</b>	<b>35 870,12</b>	<b>2 442 711,31</b>
Rémunération de la société de gestion	14 217,72	292,30
Honoraires	11 238,16	4 832,64
Autres services extérieurs	10 414,24	7 315,48
Impôts, taxes et versements assimilés		
Autres charges		2 430 270,89
<b>Dotations aux amortissements d'exploitation</b>	<b>146 876,80</b>	<b>9 407,67</b>
<b>Dotations aux provisions d'exploitation</b>		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état		
Provisions pour risques et charges		
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,39	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>183 812,31</b>	<b>2 452 118,98</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)</b>	<b>81 545,94</b>	<b>(9 993,67)</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>265 358,25</b>	<b>2 442 125,31</b>

PRODUITS	31/12/2014	31/12/2013
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers		
Charges facturées		
<b>Produits des activités annexes</b>		
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	146 876,80	2 439 678,56
<b>Reprises d'amortissements d'exploitation</b>	<b>146 876,80</b>	<b>9 407,67</b>
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état		
Provisions pour risques et charges		
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>		<b>2 430 270,89</b>
PRODUITS FINANCIERS	118 481,05	2 444,04
<b>Produits financiers</b>	<b>118 481,05</b>	<b>2 444,04</b>
<b>Reprises de provisions sur charges financières</b>		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,40	2,71
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>0,40</b>	<b>2,71</b>
<b>Reprises de provisions produits exceptionnels</b>		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>265 358,25</b>	<b>2 442 125,31</b>



L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies par le Code monétaire et financier et par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n° 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

## INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

### Déroptions

- Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant ;
- Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondées les comptes annuels : néant ;
- A la méthode du coût historique dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine : néant.

### Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

- Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :
  - un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
  - un compte de résultat ;
  - une annexe.

#### ● Principales règles d'évaluation

##### Immobilisations locatives :

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location.

L'immeuble acquis en VEFA, fait l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « immobilisations en cours » pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisations.

### 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 effectuée par la société Crédit Foncier Expertise en qualité d'expert indépendant.

Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Au 31 décembre 2014, la valeur d'expertise des immeubles s'élève à 8 050 000,00 euros.

### Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les frais d'acquisition sont prélevés sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

### Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

La provision est dotée chaque année d'un montant correspondant à un pourcentage des loyers quittancés.

En l'absence de recettes locatives sur l'exercice 2014, il n'a pas été procédé à la dotation de cette provision.

### 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.



## TABLEAUX CHIFFRÉS (EN EUROS)

### ● TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immobilisations en cours	Néant	
Habitations	7 950 840,00	8 050 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>7 950 840,00</b>	<b>8 050 000,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>7 950 840,00</b>	<b>8 050 000,00</b>

### ● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

	Exercice 2014
Immobilisations en cours	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2013	
Acquisitions de VEFA	7 950 840,00
CONFLANS STE HONORINE - Avenue du Maréchal Foch	4 194 840,00
SAINT OUEEN L'AUMÔNE - 18 rue du Mail	3 756 000,00
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2014	7 950 840,00

### ● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Néant
----------------	-------

### ● RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net 31/12/2013	Augmentation 2014	Compte à compte 2014	Dotation 2014	Montant net au 31/12/2014
Frais d'acquisition des immobilisations		146 876,80		(146 876,80)	
<b>TOTAL</b>		<b>146 876,80</b>		<b>(146 876,80)</b>	

### ● RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Néant
------------	-------

### ● AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2013	(9 993,67)
Report à nouveau 2013	
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>(9 993,67)</b>
Distribution 2013	
Reconstitution du report à nouveau *	
<b>REPORT A NOUVEAU APRES AFFECTATION DU RESULTAT</b>	<b>(9 993,67)</b>

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

### ● CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	21 667,83
<b>TOTAL</b>	<b>21 667,83</b>
Produits à recevoir	
Intérêts courus à recevoir	40 758,01
<b>TOTAL</b>	<b>40 758,01</b>

## ● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

TOTAL	Néant
-------	-------

## ● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Divers charges exceptionnelles	0,39
TOTAL	0,39

## ● PRODUITS EXCEPTIONNELS

Divers produits exceptionnels	0,40
TOTAL	0,40

## ● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	Néant
----------	-------

## ● PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

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



# TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote- Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)
<b>Habitations</b>						
78700 CONFLANS-SAINTÉ-HONORINE 48-52 avenue du Maréchal Foch	14/11/14	100,00%	1 075,89	4 194 840,00		4 194 840,00
95310 SAINT-OUEN-L'AUMÔNE 18 rue du Mail	16/07/14	100,00%	1 046,08	3 756 000,00		3 756 000,00
<b>TOTAL HABITATIONS</b>			<b>2 121,97</b>	<b>7 950 840,00</b>		<b>7 950 840,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>2 121,97</b>	<b>7 950 840,00</b>		<b>7 950 840,00</b>

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.



## Exercice clos le 31 décembre 2014

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Multihabitation 7, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Crédit Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 7 février 2011. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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 à la fin de cet exercice.

## JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 7 mai 2015

**Le Commissaire aux comptes**  
**Deloitte & Associés**  
**Jean-Pierre Vercamer**

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

## Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

Aux associés,

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 de placement de la trésorerie disponible :

A l'initiative de votre société de gestion La Française Real Estate Managers, votre société est devenue membre, en date du 1er décembre 2013, du GIE Roquepine Placements. L'objet du groupement est d'organiser la centralisation et la mise en commun des disponibilités financières provenant de l'activité économique de chacun de ses membres en vue de procéder à leur placement auprès d'établissements financiers. L'administrateur unique du groupement est La Française Real Estate Managers, qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

Cette convention a pris fin le 5 mai 2014.

#### 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 :

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

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2014 s'élève à 14 217,72 € TTC.

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

- 5,00 % hors taxes au titre de la recherche des capitaux,
- 3,78 % hors taxes au titre de l'étude et de la recherche des investissements.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2014.

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

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

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2014.

Neuilly-sur-Seine, le 7 mai 2015

Le Commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés  
Jean-Pierre Vercamer



**LA FRANÇAISE**

La Française Real Estate Managers - 399 922 699 RCS PARIS  
173, boulevard Haussmann 75008 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60 - Fax +33 (0)1 44 56 11 03  
Une société du Groupe La Française - [www.lafrancaise-group.com](http://www.lafrancaise-group.com)