Rapport annuel 2024

SCPI
MULTIHABITATION 10



LA FRANÇAISE REM
Crédit Mutuel Alliance Fédérale

MULTIHABITATION 10

SCPI « PINEL » À CAPITAL FIXE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 12 juin 2025











1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 4

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2024 6

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 12

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

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

7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 20

8/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 22

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 23

10/ COMPTES ANNUELS 26

11/ ANNEXE 29

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 34

13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 36

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 vos 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 dès à présent sur : https://www.la-francaise.com/fr/scpi-videos/

1/ CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Après une croissance modeste en 2023 avec une hausse du PIB de 0,5 %, 2024 pâtit des incertitudes liées au contexte géopolitique mondial et à la dégradation de l'environnement économique. Confrontées à une demande atone et à des perspectives très incertaines, les entreprises restreignent leurs dépenses d'investissement et le marché du travail se détériore lentement. Les exportations européennes sont également en berne et la compétitivité de certains secteurs d'activité vacille. Le virage protectionniste qui s'annonce aux États-Unis, les difficultés structurelles dans l'industrie et l'instabilité politique en France et en Allemagne limitent les marges de progression de l'activité économique dans la zone euro en 2025.

2024 a été marquée par la mise en place d'un cycle de baisse de taux dans la grande majorité des pays développés après deux années de resserrement monétaire. La Banque Centrale Européenne n'a pas fait exception, en décidant d'abaisser le taux de dépôt de 4 % à 3 % en fin d'année.

Cette décision semble logique étant donné la baisse du risque inflationniste et en particulier de l'inflation core[1], cette dernière passant de 3,4 % fin 2023 à 2,7 % fin 2024. Plus encourageant encore, son rythme sur les 6 derniers mois est de 2,1% annualisé, soit extrêmement proche de la cible de la BCE. Selon nous, ce mouvement devrait par ailleurs se poursuivre en 2025 puisque l'inflation salariale, source première des hausses de prix dans les secteurs des services, devrait-elle aussi continuer à décroître si l'on en croit les études de la BCE.

La faiblesse de la conjoncture au sein de la Zone Euro a elle aussi amené la BCE à rendre sa politique monétaire plus accommodante avec une croissance sans cesse revue à la baisse et s'établissant à 0,7 % en 2024. 2025 ne devrait pas être fondamentalement différent en termes de prévisions de croissance, mais plusieurs éléments devraient permettre à la dynamique négative de s'estomper :

- la dissipation du choc d'offre sur les matières premières tout d'abord ;
- la baisse de l'Euro ensuite ;
- enfin, et surtout, un regain d'optimisme graduel de la part du consommateur européen.

Il est aussi probable que nous assistions à une hausse des déficits budgétaires en raison des déséquilibres géopolitiques actuels, même si sur ce sujet il est difficile d'avoir beaucoup de certitude.

Les taux longs n'ont, de leur côté, pas suivi le mouvement de baisse des taux directeurs avec un taux à 10 ans allemand passant de 2,03 % à 2,36 % ou encore un taux à 10 ans français passant de 2,56 % à 3,19 %. Concernant la France, une partie de la hausse des taux s'explique par une forte hausse du risque politique à la suite de la dissolution de l'Assemblée nationale.

En conclusion, les dernières déclarations de la BCE vont dans le sens d'une poursuite de la réduction de son bilan mais à un rythme moindre qu'en 2024, qui devrait atténuer la divergence entre l'évolution du taux de dépôt et celle des taux longs au sein de la zone.

Tout cela nous rend globalement baissier sur les taux longs allemands et français à l'horizon fin d'année 2025, même s'il est difficile d'avoir de fortes convictions étant donné les incertitudes politiques et géopolitiques actuelles.

Source : Banque Centrale Européenne, Banque de France.

(1) Inflation de base excluant l'énergie et l'alimentation.

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Après une période d'ajustements provoqués par la hausse des taux longs, le marché résidentiel a fait preuve d'un nouvel élan en 2024. Cet élan devrait perdurer en 2025.

En 2024, le taux des crédits immobiliers a constamment reculé, passant de 4,20 % fin 2023 à 3,32 % en décembre 2024. Cette baisse a permis à la production de crédits de s'améliorer, grâce au redressement des intentions d'achat immobilier des ménages rassurés par le ralentissement de l'inflation et une offre bancaire plus dynamique. Elle s'appuie sur les quatre baisses des taux de refinancement actées par la Banque Centrale Européenne en 2024.

Après deux années de chute brutale, le volume de transactions de logements anciens semble avoir atteint son point bas avec 792 000 transactions cumulées sur 12 mois au quatrième trimestre 2024, en progression de 2 % sur un trimestre, et en baisse de 4 % sur un an. Ces indicateurs pointent vers une reprise de l'activité qui devrait toutefois être graduelle ; les incertitudes économiques et politiques actuelles n'étant pas de nature à inciter les ménages à investir dans l'achat d'un bien immobilier. Signe de la fragilité ambiante, la confiance des ménages français se détériore. 2025 devrait donc voir les marchés résidentiels confirmer leur atterrissage plutôt qu'afficher une reprise dynamique.

Après six trimestres de baisse, l'évolution des prix des logements anciens est repassée en territoire positif sur un trimestre, au quatrième trimestre 2024. Sur un an, les prix continuent à baisser mais à un rythme moins soutenu. L'évolution n'est toutefois pas homogène sur l'ensemble du territoire. Si Paris ou Lyon affichent des baisses de près de 4 % sur un an, Biarritz affiche une hausse de 2 % sur la même période. En 2025, le mouvement de lente remontée des prix pourrait perdurer. La persistance d'une demande confrontée, partout sur le territoire, à une pénurie de l'offre renforcée par l'insuffisance de la construction devrait soutenir l'inversion de la courbe des prix.

Les coûts de construction élevés et les difficultés financières des entreprises du secteur combinés à la traditionnelle paralysie en période pré-électorale rendent peu probable une reprise de la production d'offres neuves à court terme, asséchant les volumes de ventes des particuliers et des investisseurs institutionnels. En 2024, 3,1 milliards d'euros ont été investis en immobilier résidentiel en bloc, un volume en baisse de 10 % sur un an.

L'un des enjeux majeurs de l'immobilier ancien devrait concerner la rénovation énergétique des logements puisque depuis janvier 2025, les logements classés G sont considérés comme indécents et interdits à la location. Les logements avec une mauvaise performance énergétique se vendent avec une décote de 10 à 20 % par rapport aux autres biens, créant des opportunités pour les acquéreurs prêts à entreprendre des travaux de rénovation.

Le marché locatif bénéficie d'un afflux de demandes lié aux difficultés des ménages à accéder à la propriété, ce qui a pour conséquence de tirer les loyers à la hausse. Le fort ralentissement de la production d'offre neuve constaté depuis plus de deux ans ne devrait pas permettre d'infléchir cette tendance en 2025.

Source : CBRE, Observatoire Crédit Logement CSA, SDES.

CRÉDITS IMMOBILIERS

	Décembre 2024	Décembre 2023
Taux moyens	3,32 %	4,24 %
Durée des prêts	252 mois	245 mois

Source : Observatoire Crédit Logement CSA.

VOLUME DE VENTES CUMULÉES SUR 12 MOIS

	2024	2023
Logements anciens	792 000	869 000
Logements neufs	67 900	70 500

Source : INSEE, SDES, ECLN.

CROISSANCE DES PRIX SUR UN AN

	4e trimestre 2024	4e trimestre 2023
Logements anciens	-2,10 %	-4,00 %
Logements neufs	+0,30 %	+0,20 %

Source : INSEE, FPI.

TAUX DE RENDEMENT PRIME

	Décembre 2024	Décembre 2023
Logements Île-de-France	3,40 % - 4,00 %	3,50 % - 4,00 %
Logements Régions	4,25 % - 5,50 %	4,00 % - 5,00 %

Source : CBRE.

2/ FICHE D'IDENTITÉ MULTIHABITATION 10



TYPE DE SCPI
SCPI « Pinel » à capital fixe fermé

SIÈGE SOCIAL
128 boulevard Raspail - 75006 Paris

DATE DE CRÉATION
11 juillet 2016

N° D'IMMATRICULATION AU RCS
821 487 634 RCS Paris

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
10 juillet 2033

CAPITAL SOCIAL
30 702 100 euros

VISA AMF
SCPI n° 17-41 en date du 3 novembre 2017

INDICATEUR SYNTHÉTIQUE DE RISQUE (SRI)[1]

1	2	**3**	4	5	6	7

Plus faible — Plus élevé

(1) L'indicateur synthétique de risque et de rendement se situe sur une échelle allant de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.

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
Thierry GORTZOUNIAN
Antoine LE TREUT
Franck MEYER
David RENDALL

Conseil de surveillance

Groupe La Française, président du conseil de surveillance
Pascale AUCLAIR
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Régionale de Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes titulaires

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

PricewaterhouseCoopers Audit
63 rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

Christian BOUTHIE, Président
Jean-Pierre BARBELIN, Secrétaire
Serge BLANC
Philippe CABANIER
Michel CATTIN
Marie-José DUTEURTRE
Bertrand de GELOES
Guy LACAZE
Danielle SCHEIER

Fin de mandat :
à l'issue de l'assemblée générale de 2026 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

VIF Expertise
120 avenue Général Leclerc - 75014 Paris

Fin de mandat :
à l'issue de l'assemblée générale de 2027 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026

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 2029 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028

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 2024

INTRODUCTION

La SCPI Multihabitation 10 a été créée le 11 juillet 2016 et a collecté 35 425 500,00 euros au cours des années 2016, 2017 et 2018. Le patrimoine est donc intégralement constitué avec 12 propriétés situées en Île-de-France. La première mise en location date du 10 octobre 2019 (Poissy) et la dernière du 28 mai 2021 (Antony). Ainsi, la SCPI a atteint son rythme de croisière (ensemble du patrimoine en exploitation) au cours du deuxième semestre 2021.

Le taux d'occupation financier annuel est de 97,40 % contre 97,15 % en 2023. Le turn-over s'élève à 20,41 % avec 21 départs et 20 locations en 2024 contre 12,24 % en 2023. Le résultat de l'exercice est en hausse par rapport à 2023 et ressort bénéficiaire pour 783 840,62 euros.

Avec un résultat de 33,19 euros par part, la distribution 2024 a été revue à la baisse et s'élève à 30,00 euros par part, faisant ainsi passer le report à nouveau à 14,18 euros par part après distribution.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2024

Capital	30 702 100,00 €
Nombre de parts	23 617
Capitalisation	35 425 500,00 €
Nombre d'associés	860
Valeur de réalisation	1 285,33 €
Prix de souscription(1)	1 500,00 €

Prix acquéreur		ND
Distribution de l'exercice 2024(2)	30,00 €	2,23 %(3)
Réduction de capital	-	-
Acompte sur liquidation	-	-
Variation de la valeur de réalisation (N/N-1)		4,42 %
Rendement global immobilier(4)		6,65 %

(1) Le prix de souscription est initial.

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

(3) 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 sur résultat et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par la valeur de réalisation 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)

	2024	2023
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	1 463 540,03	1 413 157,86
dont loyers	1 239 086,38	1 199 833,33
Total des charges	679 699,41	660 463,45
Résultat	783 840,62	752 694,41
Distribution	708 510,00	963 573,60
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	30 702 100,00	30 702 100,00
Total des capitaux propres	31 478 256,47	31 402 925,85
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	31 102 635,59	31 102 635,59

	Global 2024	Par part 2024
Autres informations		
Résultat	783 840,62	33,19(1)
Distribution	708 510,00	30,00(1)

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	29 980 000,00	1 269,42
Valeur comptable	31 478 256,47	1 332,86
Valeur de réalisation	30 355 620,88	1 285,33
Valeur de reconstitution	36 169 272,69	1 531,49

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ (EUROS)

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.

Valeur immobilisée des acquisitions	31 102 635,59
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	375 620,88
Valeur comptable	**31 478 256,47**
Valeur comptable ramenée à une part	**1 332,86**

VALEUR DE RÉALISATION

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

Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	29 980 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	375 620,88
Valeur de réalisation	**30 355 620,88**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**1 285,33**

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	30 355 620,88
Frais d'acquisition des immeubles	2 068 620,00
Commission de souscription	3 745 031,81
Valeur de reconstitution(1)	**36 169 272,69**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**1 531,49**

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2024 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts cédées sur le marché par confrontation	4	0,02 %
Parts transférées par succession et/ou donation	54	0,23 %
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 10.

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 2024 ressort à 1 026,06 euros par part.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
ZOOM SUR LE PATRIMOINE MULTIHABITATION 10

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2024, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, est de 29 980 000,00 euros hors droits contre 31 460 000,00 euros hors droits en 2023, soit une baisse de 4,70 %.

DONNÉES AU 31/12/2024

SUPERFICIE DÉTENUE
5 929 M²

NOMBRE DE LOTS DÉTENUS
98

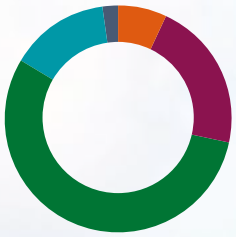
NOMBRE DE LOTS LOUÉS
96

NOMBRE DE LOTS VACANTS
2

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024

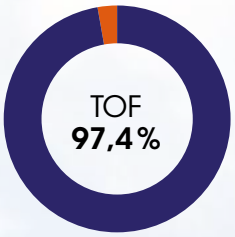
(Lorsque les biens sont en indivision, la surface est prise en proportion de la quote-part indivise).

Répartition du patrimoine selon la nature des lots



F1 7,14 %
F2 21,43 %
F3 55,10 %
F4 14,29 %
F5 2,04 %

Taux d'occupation financier (TOF)



Locaux occupés
97,4 %

Locaux vacants
(en recherche de locataires)
2,6 %

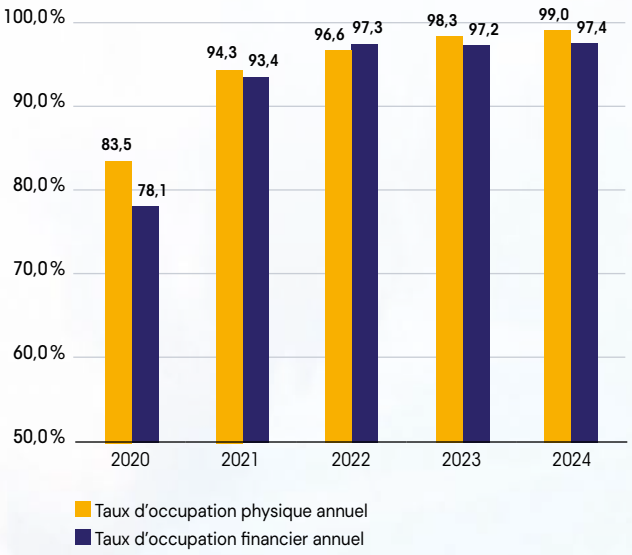
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2024

	2024		2023	
Résidentiel	29 980 000,00	100,00 %		
Total	**29 980 000,00**	**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 est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface totale occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

SITUATION LOCATIVE

Sur les 98 lots acquis, 2 sont vacants.

ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS

Au titre de l'exercice 2024, 1 239 086,38 euros de loyers ont été quittancés, contre 1 199 833,33 euros en 2023. Le taux de recouvrement s'élève à 99,39 %.

CONTENTIEUX

Il n'y a qu'un seul dossier en contentieux pour impayés sur un locataire en place. La dotation aux provisions pour créances douteuses s'établit au 31 décembre à 9 022,97 euros contre 4 543,90, la reprise se porte à 955,04 euros, tandis que la provision s'élève à 12 611,83 euros en 2023.

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

La sélection des dossiers de candidature a été 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
ZOOM SUR LE PATRIMOINE

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 2024, la SCPI a effectué 30 422,30 euros de travaux et de diagnostics contre 22 942,71 en 2023.

	2024
Travaux réalisés	30 422,30

Nature des travaux réalisés en 2024

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût TTC (euros)
20 rue Armand Numés	ASNIÈRES-SUR-SEINE	Travaux à la suite d'un dégât des eaux et investigation déterioration balcon	6 609,41
1 avenue Newton	CLAMART	Éradication de nuisibles et divers travaux locatifs	5 347,86
294/296 avenue Napoléon Bonaparte	RUEIL-MALMAISON	Remplacement de pièces de chauffage	4 526,91

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, nous vous informons qu'aucun changement substantiel n'est survenu 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.

ORGANISATION DU 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 10, bénéficient de la mise à disposition des directions « Conformité, Contrôle Interne, Risques non-côtés » et « Risques Opérationnels / Pilotage des 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 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 auditeurs du Crédit Mutuel Alliance Fédérale. 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.** Pour toutes les SCPI, le rendement pourrait être impacté par une dégradation des contextes économiques et/ou politiques nationaux et internationaux. Pour les SCPI investissant en Europe (hors France), 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. 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 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 porteur 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 s'est élevé à :

Effectif	Base brute Sécurité Sociale	Fixe	% fixe	Variable	Nb bénéficiaire variable	% variable	Total cadres dirigeant	Total rémunération Preneurs de risques
247	15 613 929,56	14 208 356,35	90,66 %	1 405 573,21	129	9,00 %	770 821,04	3 124 606,49

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 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 À L'INFORMATION

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

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

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié 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)
2020	30 702 100,00	-	23 617	858	-	1 500,00
2021	30 702 100,00	-	23 617	860	-	1 500,00
2022	30 702 100,00	-	23 617	861	-	1 500,00
2023	30 702 100,00	-	23 617	859	-	1 500,00
2024	30 702 100,00	-	23 617	860	-	1 500,00

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2020	2021	2022	2023	2024
Prix d'entrée au 1er janvier (euros)(1)	1 500,00	*1 500,00*	*1 500,00*	1 500,00	1 500,00
Distribution versée au titre de l'année (euros)(2)	-	24,00	30,00	40,80	30,00
dont distribution de report à nouveau	-	-	-	*21,89 %*	-
Taux de distribution sur valeur de marché(3)	-	1,60 %	2,00 %	-	-
Taux de distribution(4)	-	1,74 %	2,20 %	3,10 %	2,23 %
Report à nouveau cumulé par part (euros)(5)	10,44	17,29	19,91	10,98	14,17

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

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

(3) Ancienne méthode correspondant à :
(i) la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-value distribuées) ;
(ii) par le prix acquéreur historique de 1 500 euros.

(4) 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 sur résultat et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par la valeur de réalisation 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(1)	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2020	-	-	-	-	-
2021	4	0,02 %	1,5 mois	-	100,00
2022	3	0,01 %	1,5 mois	4	100,00
2023	-	-	-	92	430,51
2024	4	0,02 %	Entre 3 et 6 mois	140	1 149,99

(1) Pour rappel, la société de gestion procède à la confrontation des ordres selon une fréquence trimestrielle (avant dernier mercredi du trimestre civil), le délai d'exécution quant à lui dépend du nombre de demandes d'acquisition et du prix demandé.

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

	2020		2021		2022		2023		2024	
	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	26,32	98,42	46,71	100,00	49,92	99,88	50,80	97,55	52,47	97,80
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire							0,66	1,27	1,15	2,15
Produits divers	0,42	1,58			0,06	0,12	0,62	1,18	0,03	0,05
Total des revenus (I)	**26,74**	**100,00**	**46,71**	**100,00**	**49,99**	**100,00**	**52,08**	**100,00**	**53,65**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	3,21	12,00	5,61	12,00	5,99	11,99	6,18	11,86	6,43	11,99
Autres frais de gestion[1]	1,95	7,28	1,65	3,53	2,52	5,04	2,74	5,26	2,29	4,26
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,03	0,10	0,43	0,92	0,43	0,85	1,50	2,88	1,29	2,40
Charges immobilières non récupérées	6,63	24,79	8,18	17,50	8,43	16,86	9,60	18,44	10,11	18,84
Sous total - Charges externes	**11,81**	**44,17**	**15,86**	**33,96**	**17,36**	**34,74**	**20,02**	**38,43**	**20,11**	**37,50**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens										
- dotation nette aux autres provisions[2]							0,19	0,37	0,34	0,64
Sous total - Charges internes							**0,19**	**0,37**	**0,34**	**0,64**
Total des charges (II)	**11,81**	**44,17**	**15,86**	**33,96**	**17,36**	**34,74**	**20,21**	**38,80**	**20,46**	**38,13**
Résultat (I)-(II)	**14,93**	**55,83**	**30,85**	**66,04**	**32,62**	**65,26**	**31,87**	**61,20**	**33,19**	**61,87**
Variation du report à nouveau	14,93	55,83	6,85	14,66	2,62	5,24	(8,93)	(17,15)	3,19	5,95
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire			24,00	51,38	30,00	60,02	40,80	78,34	30,00	55,92
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire			23,94	51,25	30,00	60,02	40,61	77,98	29,94	55,81

(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 31/12/2023[1]	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	35 425 500,00		35 425 500,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins-values sur cessions			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(3 732 430,68)		(3 732 430,68)
Achats d'immeubles	(31 102 635,59)		(31 102 635,59)
Frais d'acquisition des immobilisations	(549 576,11)		(549 576,11)
Sommes restant à investir	**40 857,62**		**40 857,62**

(1) Depuis l'origine de la société.

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

DÉCLARATION FISCALE

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.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2024 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC[1]	783 841
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	783 841

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS[1]	783 841
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	783 841

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

PERSONNES PHYSIQUES

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.

	En euros
Revenu foncier	
Revenu brut	1 231 493
Autres charges déductibles	351 703
Revenu net	879 790
Soit par part en pleine jouissance	37,25
Revenu financier	
Revenu	26 923
Soit par part en pleine jouissance	1,14
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,94

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1er janvier 2025 (euros)	
Pour les résidents français	**Pour les non-résidents français (ou assimilés)**
883,60	883,60

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2025.

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 2024, de 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 31/12/2024								
Fournisseurs		(71 612,00)						(71 612,00)[1]
Fournisseurs d'immobilisations							54 912,81	54 912,81[2]
Total à payer		**(71 612,00)**					**54 912,81**	**(16 699,19)**
Échéances au 31/12/2023								
Fournisseurs		(118 505,32)						(118 505,32)[1]
Fournisseurs d'immobilisations							54 912,81	54 912,81[2]
Total à payer		**(118 505,32)**					**54 912,81**	**(63 592,51)**

(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 DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes des modifications statutaires de votre SCPI Multihabitation 10.

SUPPRESSION DU POUVOIR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE D'AUTORISER LA MODIFICATION DES VALEURS DE RECONSTITUTION ET DE RÉALISATION DE LA SCPI EN COURS D'EXERCICE ET DE L'OBLIGATION DE SOUMETTRE LES VALEURS DE LA SCPI À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs a simplifié le processus de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI en supprimant le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance.

Ainsi, ces valeurs sont désormais arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice.

En conséquence, l'article XXVI « Valeurs de la Société » des statuts de la société seraient rédigés comme suit :

« Article XXVI : Valeurs de la Société

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice en cas d'augmentation de capital.. »

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AUX DÉLIBÉRATIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ET AUX CONSULTATIONS ÉCRITES

L'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 est venue réformer le droit applicable aux organismes de placement collectif afin notamment d'harmoniser, moderniser et simplifier le droit applicable aux sociétés d'investissements.

Ainsi, nous vous proposons de préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et d'indiquer que ces dernières délibèrent dans les conditions prévues par les lois et règlementations en vigueur.

En conséquence, les paragraphes 8 « Délibération - Quorum » et 9 « Consultation écrite » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts seraient rédigés comme suit :

« Article XXIII : Assemblées Générales

(...)

5. Délibérations - Quorum

Le procès-verbal des délibérations de l'assemblée mentionne la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote, les documents et les rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau.

Les assemblées générales délibèrent dans les conditions de quorum prévues par les lois et règlementations en vigueur.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire et de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.

6. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les Associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les Associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires et/ou Extraordinaires. »

MODIFICATION DU NOMBRE DE MEMBRES COMPOSANT LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Toujours dans le cadre de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025, nous vous proposons de modifier le nombre de membres du conseil de surveillance et d'indiquer que conformément aux lois et règlementations en vigueur, ce dernier est désormais fixé à trois membres au moins et de neuf membres au plus.

Nous vous précisons que cette modification sera applicable à compter de l'élection des membres du conseil de surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

En conséquence, le paragraphe 2. « Nomination – Révocation » de l'article XIX « Conseil de Surveillance » des statuts serait rédigé comme suit :

« Article XIX : Conseil de Surveillance

2. Nomination

Les membres du Conseil sont nommés parmi les Associés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept membres au moins et de neuf membres au plus.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et sont toujours rééligibles.

À compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025, le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de neuf au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.

En cas de vacance notamment par décès ou démission, d'un ou plusieurs des membres du Conseil, le Conseil peut, entre deux Assemblées Générales Ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance. Le mandat du membre ainsi nommé expirera à l'issue du mandat de l'ensemble du Conseil préalablement.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment conformément au règlement intérieur du Conseil de Surveillance. La décision de révocation est prise par l'Assemblée Générale Ordinaire et n'a pas à être motivée. La révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation. »

***

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

La société de gestion



7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Votre conseil s'est réuni à deux reprises le 20 mars 2024 et 25 septembre 2024 afin d'examiner les comptes de la période écoulée, le suivi des investissements, le marché des parts ainsi que la situation du patrimoine et a reçu sur ces points toutes les explications permettant d'analyser et de comprendre leur évolution.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires qui suivent à l'issue de la réunion du 20 mars 2025.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Pour mémoire, nous vous rappelons que la collecte de la SCPI Multihabitation 10 s'est clôturée en novembre 2018. Le capital social s'élève, en conséquence, à 30 702 100,00 euros divisé en 23 617 parts sociales réparties entre 860 associés. Le montant de la capitalisation s'élève à 35 425 500,00 euros.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE ET GESTION LOCATIVE

Entièrement constitué, le patrimoine de la SCPI Multihabitation 10 comprend un total de 98 lots répartis sur 12 immeubles situées en Île-de-France.

Au 31 décembre 2024, sur les 98 lots détenus par la SCPI, 97 lots étaient loués, 1 lot est réservé. Les membres du conseil de surveillance expriment leur satisfaction sur l'excellent résultat de la gestion locative.

La valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées dont nous avons pris connaissance s'établit à 29 980 000,00 euros hors droits, soit 1 269,42 euros par part, représentant une baisse de 4,70 % par rapport à l'exercice 2023. Cette diminution modérée des expertises reste contenue dans un marché en baisse plus marquée.

Enfin, en ce qui concerne les contentieux locatifs, la société de gestion nous a précisé qu'au 31 décembre 2024, 1 seul dossier pour impayés était ouvert pour une créance totale de 8 627,07 euros.

COMPTES DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT

Notre réunion du 20 mars 2025, à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2024.

Le résultat de la SCPI Multihabitation 10 se solde par un bénéfice de 783 840,62 euros soit 33,19 euros par part en jouissance, ce qui représente une hausse du résultat de 4 % par rapport à l'exercice précédent.

La distribution de l'exercice 2024 s'est élevée à 30,00 euros par part.

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées, qui ont été débattues au sein de notre conseil de surveillance.

La société de gestion vous propose de :

- supprimer le pouvoir du conseil de surveillance d'autoriser la modification des valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice et de l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale ;
- préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et indiquer que ces dernières délibèrent dans les conditions prévues par les lois et règlementations en vigueur.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 20 mars 2025 est soumis à votre approbation. Après prise en compte de nos observations, nous vous invitons à approuver ces résolutions dans leur ensemble qui ont été débattues au sein de votre conseil de surveillance.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2024 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission. Nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance et rappelons à chacun d'eux la nécessité de voter pour éviter une deuxième convocation, toujours génératrice de frais supplémentaires.

Pour le conseil de surveillance,
Monsieur Christian BOUTHIE, Président



8/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2024 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 783 840,62 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa mission de Gérant 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 783 840,62 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 259 432,64 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 1 043 273,26 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 708 510,00 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 334 763,26 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2024

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 2024, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **valeur comptable :** 31 478 256,47 euros, soit 1 332,86 euros par part ;
- **valeur de réalisation :** 30 355 620,88 euros, soit 1 285,33 euros par part ;
- **valeur de reconstitution :** 36 169 272,69 euros, soit 1 531,49 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Suppression du pouvoir donné au conseil de surveillance d'autoriser la modification des valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice et de l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale – Modification corrélative de l'article XXVI des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant et après avoir pris connaissance de l'article L214-109 du Code monétaire et financier qui dispose que les valeurs de la SCPI sont désormais arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice en cas d'augmentation de capital, décide en conséquence :

- de supprimer :
  - le pouvoir donné au conseil de surveillance de modifier les valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice,
  - l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale,
- de modifier par conséquent l'article XXVI « Valeurs de la Société » des statuts de la société de la façon suivante :

Modification de l'article XXVI des statuts

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XXVI : Valeurs de la Société

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XXVI : Valeurs de la Société

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice en cas d'augmentation de capital. »

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Précision des règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et modification corrélative des paragraphes 5 « Délibération – Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article XXIII des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide, de préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et d'indiquer que ces dernières délibèrent conformément aux lois et règlementations en vigueur et de modifier corrélativement les paragraphes 5 « Délibération - Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XXIII : Assemblées Générales

(...)

5. Délibérations – Quorum

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées et votant par correspondance.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou votant par correspondance.

L'Assemblée Générale Extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'Associés présents, représentés ou votant par correspondance, formant au moins la moitié du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents, représentés ou votant par correspondance. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.

Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.

6. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les Associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les Associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

Les décisions collectives par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XXIII : Assemblées Générales

(…)

5. Délibérations - Quorum

Le procès-verbal des délibérations de l'assemblée mentionne la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote, les documents et les rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau.

Les assemblées générales délibèrent dans les conditions de quorum prévues par les lois et règlementations en vigueur.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire et de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.

6. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les Associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les Associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires et/ou Extraordinaires. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Modification du nombre de membres composant le conseil de surveillance et modification corrélative du paragraphe 2. « Nomination » de l'article XIX des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide, conformément aux lois et règlementations en vigueur, de modifier le nombre de membres composant le conseil de surveillance pour le fixer, à trois membres au moins et neuf membres au plus, à compter de l'élection des membres du conseil de surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026 et de modifier corrélativement le paragraphe 2. « Nomination – Révocation » de l'article XIX « Conseil de Surveillance » des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XIX : Conseil de Surveillance

2. Nomination

Les membres du Conseil sont nommés parmi les Associés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept membres au moins et de neuf membres au plus.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et sont toujours rééligibles.

En cas de vacance notamment par décès ou démission, d'un ou plusieurs des membres du Conseil, le Conseil peut,

entre deux Assemblées Générales Ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance. Le mandat du membre ainsi nommé expirera à l'issue du mandat de l'ensemble du Conseil préalablement.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment conformément au règlement intérieur du Conseil de Surveillance. La décision de révocation est prise par l'Assemblée Générale Ordinaire et n'a pas à être motivée. La révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XIX : Conseil de Surveillance

2. Nomination

Les membres du Conseil sont nommés parmi les Associés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept membres au moins et de neuf membres au plus.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et sont toujours rééligibles.

À compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025, le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de neuf au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.

En cas de vacance notamment par décès ou démission, d'un ou plusieurs des membres du Conseil, le Conseil peut, entre deux Assemblées Générales Ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance. Le mandat du membre ainsi nommé expirera à l'issue du mandat de l'ensemble du Conseil préalablement.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment conformément au règlement intérieur du Conseil de Surveillance. La décision de révocation est prise par l'Assemblée Générale Ordinaire et n'a pas à être motivée. La révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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



10/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**31 102 635,59**	**29 980 000,00**	**31 102 635,59**	**31 460 000,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	31 102 635,59	29 980 000,00	31 102 635,59	31 460 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
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)	**31 102 635,59**	**29 980 000,00**	**31 102 635,59**	**31 460 000,00**
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**
Actifs d'exploitation				
Autres actifs et passif d'exploitation	**23 109,81**	**23 109,81**	**20 453,82**	**20 453,82**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	23 109,81	23 109,81	20 453,82	20 453,82
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**144 268,05**	**144 268,05**	**92 983,34**	**92 983,34**
Locataires et comptes rattachés	44 983,49	44 983,49	15 573,85	15 573,85
Provisions pour dépréciation des créances	(12 611,83)	(12 611,83)	(4 543,90)	(4 543,90)
Autres créances	111 896,39	111 896,39	81 953,39	81 953,39
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**907 689,69**	**907 689,69**	**1 055 257,50**	**1 055 257,50**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	907 689,69	907 689,69	1 055 257,50	1 055 257,50
TOTAL III (actifs d'exploitation)	**1 075 067,55**	**1 075 067,55**	**1 168 694,66**	**1 168 694,66**
Passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(699 446,67)**	**(699 446,67)**	**(868 404,40)**	**(868 404,40)**
Dettes financières	(100 735,00)	(100 735,00)	(99 739,00)	(99 739,00)
Dettes d'exploitation	(97 482,58)	(97 482,58)	(129 896,10)	(129 896,10)
Dettes diverses	(501 229,09)	(501 229,09)	(638 769,30)	(638 769,30)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(699 446,67)**	**(699 446,67)**	**(868 404,40)**	**(868 404,40)**
Comptes de régularisation				
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**31 478 256,47**		**31 402 925,85**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**30 355 620,88**		**31 760 290,26**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2023	Autres mouvements	Situation au 31/12/2024
Capital	**30 702 100,00**			**30 702 100,00**
Capital souscrit	30 702 100,00			30 702 100,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**441 393,21**			**441 393,21**
Prime d'émission	4 723 400,00			4 723 400,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(4 282 006,79)			(4 282 006,79)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
Réserves				
Report à nouveau	**470 311,83**	**(210 879,19)**		**259 432,64**
Résultat de l'exercice	**(210 879,19)**	**210 879,19**	**75 330,62**	**75 330,62**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	752 694,41	(752 694,41)	783 840,62	783 840,62
Acomptes sur distribution	(947 986,38)	947 986,38	(700 693,86)	(700 693,86)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(15 587,22)	15 587,22	(7 816,14)	(7 816,14)
Distribution des acomptes sur liquidation				
TOTAL GÉNÉRAL	**31 402 925,85**	**0,00**	**75 330,62**	**31 478 256,47**

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

10/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)

	31/12/2024	31/12/2023
Produits immobiliers		
Loyers	1 239 086,38	1 199 833,33
Charges facturées	195 625,05	183 187,01
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**1 434 711,43**	**1 383 020,34**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	195 625,05	183 187,01
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	30 422,30	35 382,63
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	238 684,10	226 790,01
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**464 731,45**	**445 359,65**
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	**969 979,98**	**937 660,69**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	955,04	
TOTAL I : Produits d'exploitation	**955,04**	**0,00**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	151 962,85	145 853,23
Charges d'exploitation de la société	25 424,26	34 638,99
Diverses charges d'exploitation	28 557,88	30 067,65
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	9 022,97	4 543,90
TOTAL II : Charges d'exploitation	**214 967,96**	**215 103,77**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(214 012,92)**	**(215 103,77)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	27 270,72	15 610,33
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	**27 270,72**	**15 610,33**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	**0,00**	**0,00**
Résultat financier C = (I - II)	**27 270,72**	**15 610,33**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	602,84	14 527,19
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**602,84**	**14 527,19**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		0,03
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**0,00**	**0,03**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**602,84**	**14 527,16**
Résultat net (A+B+C+D)	**783 840,62**	**752 694,41**

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

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

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

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

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.

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 2027. 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. Il s'agit des deux méthodes les plus couramment utilisées. Certains experts retiennent la seule méthode par capitalisation du revenu la jugeant plus pertinente, d'autres préfèrent réaliser une moyenne des deux méthodes. Dans certains cas particuliers et notamment lorsqu'une partie du revenu est variable, une troisième méthode est utilisée à savoir le « discounted Cash-Flow », qui est une actualisation des revenus futurs (y compris jusqu'à la vente de l'actif) en prenant en compte des variables pouvant impacter le montant des revenus (mouvement locatif, travaux, vacance locative, impayé...) actualisé à un taux de capitalisation.

La société de gestion utilise la même méthodologie et confronte sa valorisation avec celle de l'expert.

Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise s'établit à 29 980 000,00 euros.

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

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

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

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

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 2024		Exercice 2023	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Résidentiel	31 102 635,59	29 980 000,00	31 102 635,59	31 460 000,00
Total terrains et constructions locatives	**31 102 635,59**	**29 980 000,00**	**31 102 635,59**	**31 460 000,00**
Total général	**31 102 635,59**	**29 980 000,00**	**31 102 635,59**	**31 460 000,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Immobilisations locatives au 31/12/2023		**31 102 635,59**
Immobilisations locatives au 31/12/2024		**31 102 635,59**
ACTIFS D'EXPLOITATION		
Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2023		**20 453,82**
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2023		**20 453,82**
Fonds de roulement versés aux syndics	2 655,99	
Fonds de roulements restitués par les syndics		
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2024		**23 109,81**
Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2024		**23 109,81**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Relevé des amortissements	Néant

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Relevé des charges à étaler	Néant

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2023	Dotation 2024	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2024
Pour créances douteuses	4 543,90	9 022,97	955,04	12 611,83
Total	**4 543,90**	**9 022,97**	**955,04**	**12 611,83**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2023	752 694,41
Report à nouveau 2023	470 311,83
Total distribuable	**1 223 006,24**
Distribution 2023	**963 573,60**
Report à nouveau après affectation du résultat	259 432,64

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	28 506,64
Locataires et comptes rattachés	4 607,11
Autres dettes d'exploitation	30 441,54
Total charges à payer	**63 555,29**
Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	5 586,53
Autres créances d'exploitation	101 435,37
Total produits à recevoir	**107 021,90**

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

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	19 874,47
Locataires : factures à établir	5 586,53
Locataires : créances douteuses	19 522,49
Total	**44 983,49**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	7 000,00
Total	**7 000,00**

COMMISSIONS DE GESTION

Commissions de gestion	**151 962,85**

DÉTAIL DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

Appels syndics	165 553,19
Entretien et réparations	5 518,83
Frais d'actes et contentieux	2 053,74
Taxes ordures ménagères	22 499,29
Total	**195 625,05**

DÉTAIL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

Charges locatives	80 070,24
Assurances	2 440,86
Frais d'actes et contentieux	167,63
Taxes foncières	121 867,00
Taxes ordures ménagères	1 374,71
Honoraires de commercialisation et renégociation	18 948,40
Honoraires de gestion	244,64
Honoraires gestion techniques	13 570,62
Total	**238 684,10**

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Jeton de présences	7 000,00
Information des associés (BT, rapport annuel)	7 276,09
Publications et annonces légales	1 942,39
Déplacements, missions, réceptions	8 309,86
Frais bancaires	3 680,99
Cotisation AMF	348,55
Total	**28 557,88**

CHARGES FINANCIÈRES

Charges financières	Néant

PRODUITS FINANCIERS

Produits d'intérêts des comptes courants	27 270,72
Total	**27 270,72**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Charges exceptionnelles	Néant

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Divers produits exceptionnels	602,84
Total	**602,84**

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Conventions	Modalités financières	La Française REM
Arbitrage	1,25 % HT calculés sur le prix de vente hors droits et hors honoraires d'arbitrage	
	2,5 % HT calculés sur le prix de vente hors droits et hors honoraires d'arbitrage pour les ventes intervenants au profit des locataires	
	4,17 % HT calculés sur le prix de vente hors droits et hors honoraires d'arbitrage pour les ventes intervenant sur un bien libre ou occupé vendu à un investisseur	
Honoraire de gérance (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais admnistratifs)	10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets)	151 962,85

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**

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale. La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine.

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.

La colonne « Méthode » renvoi à la méthode de valorisation retenue pour l'évaluation de l'actif. Ces méthodes sont précisées dans l'annexe comptable.

- Méthode par capitalisation (CA) / Méthode des comparables (CO) / Discounted Cash-Flow (DCF).

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Résidentiel								
1 rue de la Faisanderie - Bât C 78300 POISSY	24/07/2019	100,00 %	378,50	CA / CO	1 528 944,00		1 528 944,00	1 528 944,00
3 rue des Prés - Bât E 78300 POISSY	24/07/2019	100,00 %	319,60	CA / CO	1 288 820,00		1 288 820,00	1 288 820,00
1 avenue Newton 92140 CLAMART	27/12/2018	100,00 %	920,70	CA / CO	5 083 650,00		5 083 650,00	5 083 650,00
29 avenue Gallieni (F17/F02/F04) 92160 ANTONY	31/12/2019	100,00 %	525,67	CA / CO	3 027 000,00		3 027 000,00	3 027 000,00
5 rue Sœur Emmanuelle (lot A13) 92160 ANTONY	31/12/2019	100,00 %	179,30	CA / CO	857 380,00		857 380,00	857 380,00
3 rue Blanchard 92260 FONTENAY-AUX-ROSES	17/10/2018	100,00 %	546,78	CA / CO	3 014 000,00		3 014 000,00	3 014 000,00
294/296 avenue Napoléon Bonaparte 92500 RUEIL-MALMAISON	08/06/2018	100,00 %	758,50	CA / CO	4 533 383,00		4 533 383,00	4 533 383,00
10 rue Armand Numès - Bât D 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	21/11/2017	100,00 %	233,60	CA / CO	1 229 235,50		1 229 235,50	1 229 235,50
20 rue Armand Numès - Bât C et E 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	25/03/2019	100,00 %	526,60	CA / CO	2 766 027,46		2 766 027,46	2 766 027,46
187 rue des Gros Grès 92700 COLOMBES	09/11/2017	100,00 %	810,20	CA / CO	4 440 718,00		4 440 718,00	4 440 718,00
77 rue Carnot - Bât E 94700 MAISONS-ALFORT	19/06/2017	100,00 %	276,20	CA / CO	1 480 954,00		1 480 954,00	1 480 954,00
13 avenue Louis Hayet - Bât A1 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	28/02/2019	100,00 %	453,70	CA / CO	1 852 523,63		1 852 523,63	1 852 523,63
Total résidentiel			**5 929,35**		**31 102 635,59**		**31 102 635,59**	**31 102 635,59**
Total général			**5 929,35**		**31 102 635,59**		**31 102 635,59**	**31 102 635,59**



13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Multihabitation 10,

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 10 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 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.821-55 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 SCPI.

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

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

Paris-La Défense, le 20 mai 2025
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie GAITTE

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Multihabitation 10,

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) Un montant de 10 % HT maximum du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets de la société à titre de remboursement des frais administratifs et de gérance proprement dite 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 au titre de l'exercice 2024 s'élève à 151 962,85 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 2024.

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.

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

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2024.

Paris-La Défense, le 20 mai 2025
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie GAITTE

LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

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 2025 - R20063 - Crédit photo : Depositphotos