Rapport annuel 2024

SCPI
MULTIHABITATION 2



LA FRANÇAISE REM
Crédit Mutuel Alliance Fédérale

MULTIHABITATION 2

SCPI « ROBIEN » À CAPITAL FIXE FERMÉ EN LIQUIDATION

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 11 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 24

10/ COMPTES ANNUELS 26

11/ ANNEXE 29

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 35

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 2



TYPE DE SCPI
SCPI « Robien » à capital fixe fermé en liquidation

SIÈGE SOCIAL
128 boulevard Raspail - 75006 Paris

DATE DE CRÉATION
18 janvier 2005

N° D'IMMATRICULATION AU RCS
480 367 275 RCS Paris

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
18 janvier 2020

CAPITAL SOCIAL
60 996 720 euros

VISA AMF
SCPI n° 05-04 en date du 1er février 2005

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

Patrick KONTZ, Président
Jean-Luc BRONSART, Secrétaire
Laurent ALTMAYER
Robert BAYLOCQ
Paul CHENEL
Daniel DALLEST
Bertrand de GELOES
François RINCHEVAL
CRÉDIT MUTUEL ARKEA

Fin de mandat :
à l'issue de la liquidation

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

Fin de mandat :
à l'issue de la liquidation

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

Titulaire :
Deloitte & Associés
6 place de la Pyramide - 92908 Paris La Défense Cedex

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

Fin des mandats :
à l'issue de la liquidation

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

INTRODUCTION

Multihabitation 2 a été créée le 18 janvier 2005 et a collecté 103 035 000,00 euros jusqu'au 31 décembre 2005. Le dernier immeuble d'habitation a été acquis le 29 juin 2007. La première mise en location date du 6 février 2007 et la dernière du 15 juin 2010 (Chelles). Depuis le début des cessions d'actifs en 2016, la SCPI a vendu 364 lots dont 23 en 2024.

Le résultat de l'année 2024 est en baisse par rapport à 2023, passant de 128 224,59 euros à -7 872,85 euros. Cette baisse résulte de la cession des actifs et de l'arrêt des remises en location, entraînant une réduction des loyers (- 239 788,03 euros).

Cependant, cette dernière est partiellement compensée par la réduction des charges immobilières (-95 638,70 euros).

Pour votre information, depuis le 1er avril 2023, la PALATINE rémunère ses comptes au taux ester – 30 bps, ce qui a permis à Multihabitation 2 de générer 120 372,39 euros de produits financiers.

Les lots mis en vente ne font pas l'objet d'une remise en état systématique à chaque libération, la société de gestion, en lien avec les commercialisateurs, définit les travaux qu'elle estime nécessaire avant la mise en vente des actifs.

Avec un résultat de -0,11 euro par part, la distribution 2024 a été supprimée, permettant de conserver un report à nouveau de 9,34 euros par part après distribution.

Les cessions réalisées ont permis de verser deux nouveaux acomptes de liquidation en 2024, de 55,00 puis 29,00 euros respectivement en janvier et juillet.

Les associés ont ainsi perçu depuis le début des opérations d'arbitrage 1 116,00 euros par part :

RÉDUCTIONS DE CAPITAL

Janvier 2018	100,00 €
Octobre 2018	100,00 €
Juillet 2019	162,00 €
Total	**362,00 €**

ACOMPTES SUR LIQUIDATION

Janvier 2020	107,00 €
Juillet 2020	50,00 €
Janvier 2021	125,00 €
Juillet 2021	130,00 €
Janvier 2022	49,00 €
Juillet 2022	49,00 €
Janvier 2023	80,00 €
Juillet 2023	80,00 €
Janvier 2024	55,00 €
Juillet 2024	29,00 €
Total	**754,00 €**

L'impôt sur les plus-values sera déduit, une fois par an, lors de l'acompte sur liquidation de juillet.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2024

Capital	60 996 720,00 €
Nombre de parts	68 690
Capitalisation	78 169 220,00 €
Nombre d'associés	1 734
Valeur de réalisation	263,11 €
Prix de souscription(1)	1 500,00 €

Prix acquéreur		200,03 €
Distribution de l'exercice 2024(2)	-	1,21 %(3)
Réduction de capital	-	-
Acompte sur liquidation	84,00 €	24,11 %
Variation de la valeur de réalisation (N/N-1)		-24,48 %
Rendement global immobilier(4)		0,84 %

(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	723 617,16	1 022 863,63
dont loyers	472 792,80	712 580,83
Total des charges	731 490,01	894 639,04
Résultat	(7 872,85)	128 224,59
Distribution	-	288 498,00
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	60 996 720,00	60 996 720,00
Total des capitaux propres	18 669 217,95	24 357 583,51
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	14 471 373,18	20 098 901,56

	Global 2024	Par part 2024
Autres informations		
Résultat	(7 872,85)	(0,11)(1)
Distribution	-	-

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	15 110 000,00	219,97
Valeur comptable	18 669 217,95	271,79
Valeur de réalisation	18 072 937,66	263,11
Valeur de reconstitution	21 360 767,67	310,97

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	14 471 373,18
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	4 197 844,77
Valeur comptable	**18 669 217,95**
Valeur comptable ramenée à une part	**271,79**

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	13 875 092,89
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	4 197 844,77
Valeur de réalisation	**18 072 937,66**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**263,11**

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	18 072 937,66
Frais d'acquisition des immeubles	957 381,41
Commission de souscription	2 330 448,60
Valeur de reconstitution(1)	**21 360 767,67**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**310,97**

(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	37	0,05 %
Parts transférées par succession et/ou donation	608	0,89 %
Parts cédées de gré à gré	-	-

Le marché des parts ne saurait être significatif dès lors que la cession des lots se poursuit et que la SCPI procède à des acomptes sur liquidation. Au cas particulier, les versements effectués depuis 2018 se sont traduits par le versement aux associés de 1 116,00 euros par part, mais seulement 362,00 euros par part sous forme de réduction de capital, pour le reste il s'agit d'acompte sur liquidation, le tout réduisant d'autant le niveau des prix pouvant être constatés sur le marché. À cela s'ajoute un remboursement de 54,00 euros par part versé, en janvier 2025.

Le prix moyen constaté payé par l'acquéreur en 2024 ressort à 204,82 euros par part.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
ZOOM SUR LE PATRIMOINE MULTIHABITATION 2

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 15 110 000,00 euros hors droits contre 15 490 000,00 euros hors droits au 31 décembre 2023 (à périmètre constant), soit une diminution de 2,45 %.

DONNÉES AU 31/12/2024

SUPERFICIE DÉTENUE
4 260 M²

NOMBRE DE LOTS DÉTENUS
61

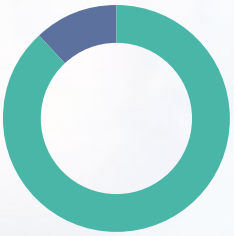
NOMBRE DE LOTS LOUÉS
30

NOMBRE DE LOTS VACANTS
31

RÉPARTITION DU PATRIMOINE SELON LE PÉRIMÈTRE AU 31 DÉCEMBRE 2024

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

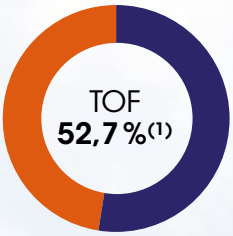
Répartition géographique du patrimoine



Île-de-France
88,1 %

Régions
11,9 %

Taux d'occupation financier (TOF)

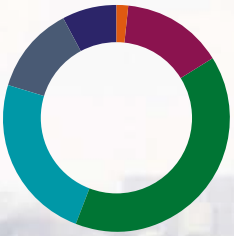


Locaux occupés
52,7 %

Locaux vacants
(en vente)
47,3 %

(1) Le patrimoine étant en liquidation, le TOF n'est pas représentatif.

Répartition du patrimoine selon la nature des lots



F1
1,75 %

F2
14,38 %

F3
39,83 %

F4
23,97 %

F5
12,41 %

Maison
7,66 %

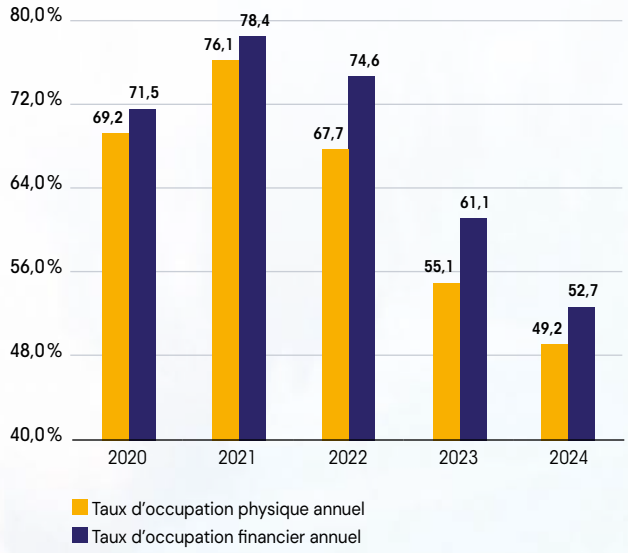
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2024

	Résidentiel	Total en €	Total en %
Île-de-France	12 900 000,00	12 900 000,00	87,76 %
Régions	2 210 000,00	2 210 000,00	12,24 %
Total en €	**15 110 000,00**	**15 110 000,00**	
Total en %	**100,00 %**		**100 %**
Total 2023 en €	*21 210 000,00*	*21 210 000,00*	
Total 2023 en %	*100 %*		*100 %*

GESTION DU PATRIMOINE

TAUX D'OCCUPATION ET MOUVEMENTS LOCATIFS

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



Rappel :

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

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

Au 31 décembre 2024, sur les 425 lots acquis par la SCPI, 364 lots ont été vendus, 31 lots sont vacants. Il y a également 5 lots sous congés.

ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS

Les loyers quittancés sont passés de 712 580,83 euros en 2023 à 472 792,80 euros en 2024. Les loyers encaissés représentent 100 % des loyers facturés.

CONTENTIEUX

Il y a 25 dossiers contentieux pour impayés dont 24 locataires partis. La dotation à la provision pour créances douteuses s'élève à 42 544,05 euros, la reprise s'élève à 57 870,01 euros et la provision s'établit au 31 décembre 2024 à 351 001,27 euros contre 366 327,23 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

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

La SCPI poursuit la cession d'actifs avec 23 ventes signées en 2024. Au 31 décembre, sur les 61 lots restants, 31 sont vacants, 8 sont sous promesse ou sous offre en attente de signature.

Le montant total des cessions de l'année s'élève à 6 088 089,00 euros, pour une plus-value brute de 8,18 %, soit une plus-value nette de 1,63% (après déduction des honoraires de commercialisation et de liquidation et hors impôt sur les plus-values).

Au global et depuis le début des cessions, les biens ont été vendus avec une plus-value brute de 10,76 %.

Les accords collectifs ont été mis en place pour les immeubles de plus de 10 lots. À ce jour, 35 lots ont été vendus dans le cadre de ceux-ci et 1 lot est en cours de signature.

Adresse	Surface (m^2)	Prix d'acquisition hors droits	Prix Frais Agence Inclus	+ ou - values brutes	+ ou - values brutes	Net vendeur hors fiscalité	+ ou - values nettes	+ ou - values nettes
ASNIÈRES 2 rue Eugénie Eboué	125,80	497 968,51 €	605 000,00 €	107 031,49 €	21,49 %	567 526,00 €	69 557,49 €	13,97 %
ASNIÈRES 15 rue Edouard Manet	58,40	211 338,43 €	265 000,00 €	53 661,57 €	25,39 %	248 585,77 €	37 247,33 €	17,62 %
CACHAN 17 et 31 rue Camille Desmoulins	85,20	320 715,77 €	390 000,00 €	69 284,23 €	21,60 %	372 961,17 €	52 245,39 €	16,29 %
CHELLES 24/30 rue de la Paix	218,40	712 378,29 €	705 000,00 €	(7 378,29) €	-1,04 %	661 331,95 €	(51 046,34) €	-7,17 %
DIVONNE-LES-BAINS 268 rue de Lausanne	375,11	1 415 472,74 €	1 668 014,00 €	252 541,26 €	17,84 %	1 564 696,38 €	149 223,64 €	10,54 %
PERPIGNAN Rue Galcéran de Villaseca Rue du Puit qui Chante	96,44	288 366,31 €	168 075,00 €	(120 291,31) €	-41,71 %	157 664,35 €	(130 701,96) €	-45,32 %
SAINT-DENIS 20 rue Baudet	68,10	223 379,78 €	222 500,00 €	(879,78) €	-0,39 %	208 718,24 €	(14 661,54) €	-6,56 %
SANNOIS 40/42 boulevard Charles de Gaulle	184,44	683 413,12 €	732 500,00 €	49 086,88 €	7,18 %	687 128,59 €	3 715,47 €	0,54 %
TOULOUSE 4 allée Firmin Bouisset	88,44	266 390,08 €	288 000,00 €	21 609,92 €	8,11 %	271 343,24 €	4 953,16 €	1,86 %
TOULOUSE 49 avenue Maignan	198,92	611 849,89 €	574 000,00 €	(37 849,89) €	-6,19 %	538 446,15 €	(73 403,74) €	-12,00 %
WISSOUS 6 rue F. Léger et 33 rue G. Robert	114,60	396 255,46 €	470 000,00 €	73 744,54 €	18,61 %	440 887,97 €	44 632,51 €	11,26 %
Total	**1 613,85**	**5 627 528,38 €**	**6 088 089,00 €**	**460 560,62 €**	**8,18 %**	**5 719 289,80 €**	**91 761,42 €**	**1,63 %**

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 177 545,17 euros de travaux et de diagnostics contre 141 836,30 euros en 2023.

	2024
Travaux réalisés	177 545,17

Nature des travaux réalisés en 2024

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût TTC (euros)
3 Allez An Eostiged	QUIMPER	Charges de copropriété et diagnostics avant vente	29 896,39
Rue de la Paix	CHELLES	Refection de terrasse, travaux de remise en état locative et dégâts des eaux	28 782,69
Boulevard Charles de Gaulle	SANNOIS	Charges de copropriété et travaux de remise en état locative	23 695,86
Rue Dohis - Rue Baudet	SAINT-DENIS	Travaux divers de remise en état locative	21 984,48
Rue Curie / Avenue des gresillons	ARSNIÈRES-SUR-SEINE	Travaux divers de remise en état locative	18 205,71

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 2, 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	60 996 720,00	-	68 690	1 714	-	681,60
2021	60 996 720,00	-	68 690	1 719	-	-
2022	60 996 720,00	-	68 690	1 719	-	-
2023	60 996 720,00	-	68 690	1 723	-	-
2024	60 996 720,00	-	68 690	1 734	-	200,03

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2020	2021	2022	2023	2024
Prix d'entrée au 1er janvier (euros)(1)	822,96	681,60	-	-	-
Distribution versée au titre de l'année (euros)(2)	9,00	2,10	6,00	4,20	-
dont distribution de report à nouveau	-	-	*11,88 %*	*55,55 %*	-
Taux de distribution sur valeur de marché(3)	0,60 %	0,14 %	0,40 %	-	-
Taux de distribution(4)	-	-	-	-	-
Report à nouveau cumulé par part (euros)(5)	9,36	12,49	11,78	9,45	9,34

(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	24	0,03 %	1,5 mois	-	266,67
2021	30	0,04 %	1,5 mois	-	220,12
2022	16	0,02 %	1,5 mois	-	290,26
2023	27	0,04 %	Dans le trimestre	450	790,25
2024	37	0,05 %	Entre 3 et 6 mois	206	1 400,00

(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	28,00	99,51	22,73	99,62	17,75	97,07	10,37	82,20	6,88	78,32
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire							2,08	16,51	1,75	19,94
Produits divers	0,14	0,49	0,09	0,38	0,54	2,93	0,16	1,29	0,15	1,74
Total des revenus (I)	**28,14**	**100,00**	**22,82**	**100,00**	**18,29**	**100,00**	**12,62**	**100,00**	**8,79**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion										
Autres frais de gestion[1]	4,78	16,98	3,76	16,50	3,21	17,57	2,74	21,71	2,13	24,22
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,12	7,54	2,77	12,13	1,79	9,77	2,06	16,36	2,58	29,41
Charges immobilières non récupérées	7,21	25,62	11,01	48,24	7,02	38,37	6,30	49,90	4,41	50,21
Sous total - Charges externes	**14,11**	**50,14**	**17,54**	**76,86**	**12,02**	**65,71**	**11,10**	**87,97**	**9,13**	**103,84**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens	(0,43)	(1,51)	0,05	0,21						
- dotation nette aux autres provisions[2]					0,99	5,40	(0,35)	(2,76)	(0,22)	(2,54)
Sous total - Charges internes	**(0,43)**	**(1,51)**	**0,05**	**0,21**	**0,99**	**5,40**	**(0,35)**	**(2,76)**	**(0,22)**	**(2,54)**
Total des charges (II)	**13,68**	**48,63**	**17,59**	**77,07**	**13,01**	**71,11**	**10,75**	**85,21**	**8,90**	**101,30**
Résultat (I)-(II)	**14,45**	**51,37**	**5,23**	**22,93**	**5,28**	**28,89**	**1,87**	**14,79**	**(0,11)**	**(1,30)**
Variation du report à nouveau	5,45	(19,39)	3,13	13,73	0,71	3,88	(2,33)	(18,49)	(0,11)	(1,30)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	9,00	31,98	2,10	9,20	6,00	32,80	4,20	33,28		
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	9,00	31,98	2,10	9,20	6,00	32,80	4,16	32,96		

(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	78 169 200,00		78 169 200,00
Cessions d'immeubles	71 647 944,25	5 627 528,38	77 275 472,63
Plus et moins-values sur cessions	3 046 512,92	89 467,29	3 135 980,21
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(10 047 932,00)		(10 047 932,00)
Achats d'immeubles	(91 746 845,82)		(91 746 845,82)
Frais d'acquisition des immobilisations	(1 437 211,61)		(1 437 211,61)
Distribution des acomptes sur liquidation	(46 022 300,00)	(5 769 960,00)	(51 792 260,00)
Sommes restant à rembourser	**3 609 367,74**	**(52 964,33)**	**3 556 403,41**

(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)	83 888
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	83 888

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS(1)	83 888
Réintégration	
Déduction	(378 858)
Résultat fiscal	(294 970)

(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	514 278
Autres charges déductibles	373 000
Revenu net	141 278
Soit par part en pleine jouissance	2,06
Revenu financier	
Revenu	
Soit par part en pleine jouissance	
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	

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)**
535,61	535,61

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		(319 188,03)						(319 188,03)(1)
Total à payer		**(319 188,03)**						**(319 188,03)**
Échéances au 31/12/2023								
Fournisseurs		(395 412,38)						(395 412,38)(1)
Total à payer		**(395 412,38)**						**(395 412,38)**

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



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 2

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 - ARRÊTÉ ET PUBLICATION DES VALEURS PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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 cas d'augmentation de capital.

En conséquence, l'article XXV « Valeurs de la Société » des statuts de la société serait rédigé comme suit :

« Article XXV : 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 qu'ils gèrent.

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. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert, dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé par l'Assemblée Générale pour une durée de cinq ans.

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 sont 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 »

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'investissement.

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 5 « Délibérations - Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article XXII « Assemblées Générales » des statuts seraient rédigés comme suit :

« Article XXII : 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 et ses conséquences sur le quorum, 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, ou 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.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

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. »

***

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 18 mars 2024 et le 23 septembre 2024, afin d'examiner les comptes de la période écoulée, le marché des parts ainsi que la situation du patrimoine et a reçu sur ces points toutes les explications permettant d'analyser et de comprendre leur évolution.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires qui suivent à l'issue de la réunion du 17 mars 2025.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE ET GESTION LOCATIVE

Lors de l'assemblée générale du 10 juillet 2019, les associés ont donné tous pouvoirs à la société de gestion afin de constater l'arrivée du terme et la mise en liquidation de la SCPI Multihabitation 2. La société est ainsi en liquidation depuis la décision de la gérance du 18 janvier 2020.

Votre conseil est resté très attentif à la situation locative des immeubles du patrimoine et aux cessions réalisées. Au 31 décembre 2024, sur les 425 lots acquis par la SCPI, 364 lots ont été vendus. Sur les lots restants, 5 lots sont sous offre et 3 lots sont sous promesse.

Au 31 décembre 2024, les taux moyens d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement à 52,7 % et 49,2 %. Ces taux s'expliquent notamment par le fait que des lots vacants sont bloqués à la commercialisation en vue de leur mise en vente.

Les contentieux sont principalement concentrés sur 25 dossiers dont 24 dossiers concernant des locataires partis. Votre conseil de surveillance reste vigilant quant au suivi des dossiers contentieux et plus particulièrement sur le solde des créances à recouvrer à l'échéance de la liquidation.

VALEUR DU PATRIMOINE

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2024, résultant des expertises réalisées, s'établit à 15 110 000 euros hors droits, représentant une baisse de 2,45 % par rapport à l'exercice 2023 à périmètre constant.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Pour mémoire, nous vous rappelons que le capital social de votre SCPI s'élève à 60 996 720,00 euros divisé en 68 690 parts sociales réparties entre 1 734 associés. La capitalisation s'élève à 78 169 220,00 euros.

Le marché des parts a enregistré les cessions de 37 parts qui ont été échangées sur la base d'un prix moyen payé par l'acquéreur de 204,82 euros. Le marché secondaire demeure toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société compte tenu des réductions de capital réalisées en 2018 et 2019, correspondant à la réduction de la valeur nominale d'un montant total de 362,00 euros par part, et des acomptes de liquidations versés entre 2020 et 2024.



RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2024

Notre réunion du 17 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 l'exercice social de la SCPI au 31 décembre 2024 se solde par une perte de 7 872,85 euros, soit -0,11 euro par part en jouissance.

Aucune distribution n'a été effectuée au cours de l'année 2024.

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 17 mars 2025 est soumis à votre approbation. Après prise en compte de nos observations, nous vous invitons à approuver ces résolutions dans leur ensemble.

***

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 et nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance.

Pour le conseil de surveillance,
Monsieur Patrick KONTZ, Président



8/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports du liquidateur, 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 du liquidateur, 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 une perte de 7 872,85 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa mission de Gérant et de liquidateur 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'une perte de 7 872,85 euros qu'elle décide d'affecter au report à nouveau.

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 :** 18 669 217,95 euros, soit 271,79 euros par part ;
- **valeur de réalisation :** 18 072 937,66 euros, soit 263,11 euros par part ;
- **valeur de reconstitution :** 21 360 767,67 euros, soit 310,97 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 distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte

L'assemblée générale autorise la société de gestion à verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie.

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

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2024 à 18 416,00 euros, soit environ 0,27 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

SIXIÈME 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.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Fixation des honoraires de commercialisation de La Française Real Estate Managers - Constatation des honoraires perçus en 2024

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la possibilité pour la société La Française Real Estate Managers d'intervenir dans le cadre d'une mission spécifique d'intermédiaire en transaction immobilière et du fait que dans cette hypothèse :

- le montant des ventes (frais d'agence inclus) est versé à la SCPI et que,
- les honoraires de commercialisation y afférents sont par la suite reversés à la Société La Française Real Estate Managers ;

décide de fixer les honoraires de commercialisation versés en rémunération de cette mission spécifique, à un maximum de :

- 2,5 % HT du prix de vente hors droits et hors frais d'agence pour les ventes intervenant au profit des locataires ;
- 4,17 % HT du prix de vente hors droits et hors frais d'agence pour les ventes intervenant sur un bien libre ;
- 4,17 % HT du prix de vente hors droits et hors frais d'agence pour les ventes intervenant sur un bien occupé.

L'assemblée générale constate que les honoraires versés à ce titre à la société La Française Real Estate Managers se sont élevés à 281 703,52 euros TTC en 2024. Etant précisé que la SCPI récupère cette somme par le biais des honoraires provenant du prix de vente.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Fixation des honoraires de liquidation de La Française Real Estate Managers - Constatation des honoraires perçus en 2024

L'assemblée générale décide de fixer les honoraires de liquidation dus à la société La Française Real Estate Managers, à :

- pour la gestion des biens sociaux : de maintenir la rémunération inchangée, soit à 10 % HT des recettes locatives annuelles HT avec toutefois un minimum de 15 000,00 euros HT annuels.
- pour la gestion de la trésorerie : de maintenir la rémunération à 10 % HT des produits financiers annuels.
  L'assemblée générale constate que les honoraires versés à la société La Française Real Estate Managers se sont élevés à 71 179,81 euros en 2024.
- pour la réalisation de l'actif social : 1,25 % HT du montant annuel des ventes (hors droits).

L'assemblée générale constate que les honoraires versés à la société La Française Real Estate Managers se sont élevés à 87 095,18 euros en 2024.

NEUVIÈME 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 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 - Modification corrélative de l'article XXV 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 liquidateur 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 XXV « Valeurs de la Société » des statuts de la société de la façon suivante.

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XXV : 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 qu'ils gèrent.

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. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert, dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé par l'Assemblée Générale pour une durée de cinq ans.

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 XXV : 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 qu'ils gèrent.

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. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert, dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé par l'Assemblée Générale pour une durée de cinq ans.

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 sont 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. »

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Précision des règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et modification corrélative des paragraphes 5 « Délibérations – Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article XXII 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 liquidateur, 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 « Délibérations - Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article XXII « Assemblées Générales » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XXII : Assemblées Générales

(...)

5. Délibérations – Quorum

Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée indique 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 et le quorum atteint, 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. 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 remplie, il est convoqué une deuxième fois, 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, ou 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 cinquante pour cent 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 une deuxième fois, 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.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

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 XXII : 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 et ses conséquences sur le quorum, 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, ou 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.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

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

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	**14 471 373,18**	**13 875 092,89**	**20 098 901,56**	**19 672 479,46**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	14 471 373,18	13 875 092,89	20 098 901,56	19 672 479,46
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)	**14 471 373,18**	**13 875 092,89**	**20 098 901,56**	**19 672 479,46**
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	**72 693,87**	**72 693,87**	**76 602,96**	**76 602,96**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	72 693,87	72 693,87	76 602,96	76 602,96
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**222 136,48**	**222 136,48**	**301 220,05**	**301 220,05**
Locataires et comptes rattachés	398 646,94	398 646,94	463 031,33	463 031,33
Provisions pour dépréciation des créances	(351 001,27)	(351 001,27)	(366 327,23)	(366 327,23)
Autres créances	174 490,81	174 490,81	204 515,95	204 515,95
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**5 302 035,14**	**5 302 035,14**	**6 033 296,38**	**6 033 296,38**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	5 302 035,14	5 302 035,14	6 033 296,38	6 033 296,38
TOTAL III (actifs d'exploitation)	**5 596 865,49**	**5 596 865,49**	**6 411 119,39**	**6 411 119,39**
Passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(1 399 020,72)**	**(1 399 020,72)**	**(2 152 437,44)**	**(2 152 437,44)**
Dettes financières	(27 212,00)	(27 212,00)	(60 902,00)	(60 902,00)
Dettes d'exploitation	(359 126,54)	(359 126,54)	(435 724,65)	(435 724,65)
Dettes diverses	(1 012 682,18)	(1 012 682,18)	(1 655 810,79)	(1 655 810,79)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(1 399 020,72)**	**(1 399 020,72)**	**(2 152 437,44)**	**(2 152 437,44)**
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)	**18 669 217,95**		**24 357 583,51**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**18 072 937,66**		**23 931 161,41**

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	**60 996 720,00**			**60 996 720,00**
Capital souscrit	60 996 720,00			60 996 720,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**5 687 356,39**			**5 687 356,39**
Prime d'émission	17 172 500,00			17 172 500,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(11 485 143,61)			(11 485 143,61)
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	**3 046 512,92**		**89 467,29**	**3 135 980,21**
Réserves				
Report à nouveau	**809 567,61**	**(160 273,41)**		**649 294,20**
Résultat de l'exercice	**(160 273,41)**	**160 273,41**	**(7 872,85)**	**(7 872,85)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	128 224,59	(128 224,59)	(7 872,85)	(7 872,85)
Acomptes sur distribution	(239 041,20)	239 041,20		
Prélèvement libératoire payé pour compte	(49 456,80)	49 456,80		
Distribution des acomptes sur liquidation	(46 022 300,00)		(5 769 960,00)	(51 792 260,00)
TOTAL GÉNÉRAL	**24 357 583,51**	**0,00**	**(5 688 365,56)**	**18 669 217,95**

(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	472 792,80	712 580,83
Charges facturées	59 778,16	61 647,15
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**532 570,96**	**774 227,98**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	59 778,16	61 647,15
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	177 545,17	141 836,30
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	303 114,92	432 593,50
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**540 438,25**	**636 076,95**
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	**(7 867,29)**	**138 151,03**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	2 294,04	16 857,35
Reprises de provisions pour créances douteuses	57 870,01	77 447,33
TOTAL I : Produits d'exploitation	**60 164,05**	**94 304,68**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion		
Charges d'exploitation de la société	97 695,21	129 273,94
Diverses charges d'exploitation	46 618,24	75 702,67
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	42 544,05	53 520,48
TOTAL II : Charges d'exploitation	**186 857,50**	**258 497,09**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(126 693,45)**	**(164 192,41)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	120 372,39	143 138,02
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	**120 372,39**	**143 138,02**
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)	**120 372,39**	**143 138,02**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	10 509,76	11 192,95
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**10 509,76**	**11 192,95**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	4 194,26	65,00
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**4 194,26**	**65,00**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**6 315,50**	**11 127,95**
Résultat net (A+B+C+D)	**(7 872,85)**	**128 224,59**

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 BPCE Expertises Immobilières en qualité d'expert immobilier indépendant. Le mandat de l'expert court jusqu'à l'issue de la liquidation.

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 15 110 000,00 euros.

La valeur estimée dans l'état du patrimoine est retraitée du droit de partage et des frais de commercialisation. Ce retraitement d'un montant de 1 234 907,11 euros permet d'obtenir une valeur de patrimoine plus proche de la valeur en fin de liquidation. Pour cette même raison, cette valeur retraitée est utilisée pour le calcul de la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution.

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.

ACOMPTES SUR LIQUIDATION

Les acomptes sur liquidation versés par la SCPI ont été comptabilisés dans un compte spécifique créé à cet effet et inscrit dans les capitaux propres, depuis juillet 2021. Ce compte enregistre les montants cumulés des versements à effectuer aux Associés, sans diminution du capital, à valoir sur la somme à leur répartir à la clôture de la liquidation.

En 2024, le montant cumulé des acomptes versés au titre de la liquidation du patrimoine s'élève à 51 792 260,00 euros, soit 754,00 euros par part.

DROIT DE PARTAGE

Le droit de partage relatif aux propriétés vendues est constaté dans le poste des plus ou moins-values comptables sur cessions d'immeubles. En contrepartie le poste Dettes diverses a été mouvementé.

Le versement effectif du droit de partage, dont le taux s'établit à 2,50 % depuis le 31 décembre 2015, n'interviendra qu'au terme des opérations de liquidation.

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

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

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

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

ANNEXE / TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2024		Exercice 2023	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Résidentiel	14 471 373,18	13 875 092,89	20 098 901,56	19 672 479,46
Total terrains et constructions locatives	**14 471 373,18**	**13 875 092,89**	**20 098 901,56**	**19 672 479,46**
Total général	**14 471 373,18**	**13 875 092,89**	**20 098 901,56**	**19 672 479,46**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Immobilisations locatives au 31/12/2023		**20 098 901,56**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2023		**20 098 901,56**
Cessions	**(5 627 528,38)**	
ASNIÈRES-SUR-SEINE - Rue Edouard Manet	(211 338,43)	
DIVONNE-LES-BAINS - Rue de Lausanne	(1 415 472,74)	
PERPIGNAN - Avenue du Général de Gaulle	(288 366,31)	
CACHAN - 17 rue Camille Desmoulins	(320 715,77)	
CHELLES - Rue de la paix	(712 378,29)	
ASNIÈRES-SUR-SEINE - Rue Eugenie Eboue	(497 968,51)	
TOULOUSE - Rue Alsace Lorraine	(266 390,08)	
TOULOUSE - Quai des Minimes	(611 849,89)	
SANNOIS - Boulevard Charles de Gaulles	(683 413,12)	
WISSOUS - 33 rue Gilbert Robert	(396 255,46)	
SAINT-DENIS - Rue Dohis	(223 379,78)	
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2024		**14 471 373,18**
Immobilisations locatives au 31/12/2024		**14 471 373,18**
ACTIFS D'EXPLOITATION		
Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2023		**76 602,96**
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2023		**76 602,96**
Fonds de roulement versés aux syndics		
Fonds de roulements restitués par les syndics	(3 909,09)	
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2024		**72 693,87**
Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2024		**72 693,87**

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	366 327,23	42 544,05	57 870,01	351 001,27
Total	**366 327,23**	**42 544,05**	**57 870,01**	**351 001,27**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2023	128 224,59
Report à nouveau 2023	809 567,61
Total distribuable	**937 792,20**
Distribution 2023	**288 498,00**
Report à nouveau après affectation du résultat	649 294,20

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

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	63 993,00
Locataires et comptes rattachés	4 391,97
Autres dettes d'exploitation	110 163,23
Total charges à payer	**178 548,20**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	9 784,82
Autres créances d'exploitation	49 743,51
Total produits à recevoir	**59 528,33**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	33 255,43
Locataires : factures à établir	9 784,82
Locataires : créances douteuses	355 606,69
Total	**398 646,94**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	9 000,00
Total	**9 000,00**

COMMISSIONS DE GESTION

Commissions du liquidateur	**71 179,81**

DÉTAIL DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

Appels syndics	48 111,64
Entretien et réparations	5 370,13
Taxes ordures ménagères	6 296,39
Total	**59 778,16**

DÉTAIL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

Charges locatives	105 559,53
Assurances	2 109,08
Frais d'actes et contentieux	41 120,84
Taxes foncières	90 942,36
Taxes ordures ménagères	11 319,11
Autres taxes	25 962,00
Honoraires gestion techniques	26 102,00
Total	**303 114,92**

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Jeton de présences	9 000,00
Information des associés (BT, rapport annuel)	13 694,60
Déplacements, missions, réceptions	7 321,08
Frais bancaires	1 224,04
Cotisation AMF	274,95
Taxes diverses – CVAE – CET	2 294,04
Pertes sur créances irrecouvrables	12 809,53
Total	**46 618,24**

CHARGES FINANCIÈRES

Charges financières	Néant

PRODUITS FINANCIERS

Produits d'intérêts des comptes courants	120 372,39
Total	**120 372,39**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pénalités sur retard de paiement	2 206,87
Apurement compte fournisseurs	1 791,96
Apurement compte de plus-value	194,73
Rompus	0,70
Total	**4 194,26**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnité obtenue suite à un squat	5 950,00
Dégrèvement sur taxes foncières antérieures	3 751,00
Dépens obtenu	808,76
Total	**10 509,76**

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	87 095,18
	2,5 % HT calculés sur le prix de vente hors droits et hors honoraires d'arbitrage pour les ventes intervenants au profit des locataires	11 359,22
	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	270 344,30
Honoraire du liquidateur (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)	71 179,81

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

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	Néant

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses d'acquisition	Néant

Promesses de vente			1 137 000,00
Adresse	**Nature**	**Date**	**Prix**
17 Rue Camille Desmoulins - 94230 CACHAN	Résidentiel	28/10/2024	388 000,00
17 Rue Camille Desmoulins - 94230 CACHAN	Résidentiel	28/11/2024	390 000,00
Boulevard Charles de Gaulle - 95110 SANNOIS	Résidentiel	20/12/2024	210 000,00
Rue Montesquieu - 31000 TOULOUSE	Résidentiel	30/12/2024	149 000,00

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 (m^2)	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								
15 rue Edouard Manet 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	26/07/2005	100,00 %	84,30	CA / CO	312 475,49		312 475,49	523 813,92
268 rue de Lausanne 01220 DIVONNE-LES-BAINS	20/10/2005	100,00 %		CA / CO				1 415 472,74
3 et 14 à 20 rue de La Montre en Or 95290 L'ISLE-ADAM	01/02/2006	100,00 %	236,70	CA / CO	690 289,44		690 289,44	690 289,44
50 rue de Castrum 34990 JUVIGNAC	30/06/2006	100,00 %	89,91	CA / CO	252 845,53		252 845,53	252 845,53
1 rue du Général Gallieni 94350 VILLIERS-SUR-MARNE	31/10/2006	100,00 %	277,00	CA / CO	853 284,42		853 284,42	853 284,42
12 rue Galceran De Villaseca 66000 PERPIGNAN	28/11/2006	100,00 %	160,67	CA / CO	475 938,85		475 938,85	764 305,16
45 rue Henri Barbusse 94800 VILLEJUIF	14/12/2006	100,00 %	307,99	CA / CO	1 111 600,47		1 111 600,47	1 111 600,47
17 et 31 rue Camille Desmoulins 94000 CACHAN	07/06/2007	100,00 %	208,60	CA / CO	794 052,94		794 052,94	1 114 768,71
24 à 30 rue de la Paix 77500 CHELLES	27/06/2007	100,00 %	456,40	CA / CO	1 483 303,36		1 483 303,36	2 195 681,65
2 rue Eugénie Eboué 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	26/06/2007	100,00 %	806,30	CA / CO	3 153 616,09		3 153 616,09	3 651 584,60
3 Alez An Eostiged 29100 QUIMPER	21/06/2007	100,00 %	319,30	CA / CO	697 576,60		697 576,60	697 576,60
23/25 rue Baudet 93000 SAINT-DENIS	14/06/2007	100,00 %	425,98	CA / CO	582 812,95		582 812,95	582 812,95
4 allée Firmin Bouisset 31200 TOULOUSE	25/06/2007	100,00 %	85,86	CA / CO	250 862,76		250 862,76	517 252,84
49 avenue Maignan 31200 TOULOUSE	24/04/2007	100,00 %	185,49	CA / CO	572 971,61		572 971,61	1 184 821,50
112, 114 et 116 rue Carnot 92150 SURESNES	28/06/2007	100,00 %	133,60	CA / CO	687 930,82		687 930,82	687 930,82
40/42 boulevard Charles de Gaulle 95110 SANNOIS	28/06/2007	100,00 %	209,09	CA / CO	769 002,91		769 002,91	1 452 416,03
6 rue Fernand Léger 91320 WISSOUS	29/06/2007	100,00 %	111,70	CA / CO	383 723,20		383 723,20	779 978,66
23 avenue Maréchal Foch 95100 ARGENTEUIL	02/02/2007	100,00 %	66,00	CA / CO	237 534,04		237 534,04	237 534,04
20 rue Baudet 93200 SAINT-DENIS	14/06/2007	100,00 %		CA / CO	824 157,40		824 157,40	1 047 537,18
6 rue Fernand Léger 91320 WISSOUS	29/06/2007	100,00 %	95,30	CA / CO	337 394,30		337 394,30	337 394,30
Total résidentiel			**4 260,19**		**14 471 373,18**		**14 471 373,18**	**20 098 901,56**
Total général			**4 260,19**		**14 471 373,18**		**14 471 373,18**	**20 098 901,56**

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 2,

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 2 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 Multihabitation 2 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 du liquidateur 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 du liquidateur. 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 société.

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

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

Paris-La Défense, le 20 mai 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 2,

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.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs :

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion La Française Real Estate Managers est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

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

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

2) Une rémunération au titre de la recherche de capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements : cette commission de souscription est égale à 9,26 % 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 de cession représentant 1,25 % HT maximum du prix de cession (hors droits et hors frais) de l'actif immobilier.

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

Conventions approuvées au cours de l'exercice écoulé :

Conformément à la décision de l'assemblée générale en date du 6 juillet 2024, la société de gestion La Française Real Estate Managers désignée en qualité de liquidateur unique de la SCPI est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

1) Pour la gestion des biens sociaux, une rémunération du liquidateur à hauteur de 10 % HT des recettes locatives annuelles HT avec un minimum de 15 000,00 euros HT annuels.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2024 s'élève à 71 179,81 euros.

2) Pour la réalisation de l'actif social, une rémunération du liquidateur à hauteur de 1,25 % HT du montant annuel des ventes (hors frais hors droits). Au titre de l'exercice 2024, Le montant s'élève à 87 095,18 euros.

3) Pour la gestion de la trésorerie, une rémunération à hauteur de 10 % HT des produits financiers annuels. Au titre de l'exercice 2024, aucun montant n'a été comptabilisé par la société.

4) dans le cadre d'une mission spécifique d'intermédiaire en transaction immobilière, des honoraires de commercialisation versés en rémunération de cette mission spécifique lorsqu'elle est confiée à La Française Real Estate Managers en lieu et place d'un autre intermédiaire en transaction immobilière, à hauteur maximum de :

   - 2,5 % HT du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenant au profit des locataires ;
   - 4,17 % HT du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenants au profit de tout autre acquéreur.

Le montant comptabilisé au titre des honoraires d'intermédiaire pour les ventes intervenant au profit des locataires et des honoraires relatifs aux ventes intervenant au profit de tout acquéreur au titre de l'exercice 2024 s'élève respectivement à 11 359,22 et 270 344,30 euros.

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 - B901 26 - Crédit photo : Depositphotos