

RAPPORT ANNUEL 2023

SCPI MULTIHABITATION 4

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

MULTIHABITATION 4

SCPI « BORLOO NEUF » À CAPITAL FIXE FERMÉ EN LIQUIDATION

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 12 juin 2024











1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 4

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2023 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 19

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

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 22

10/ COMPTES ANNUELS 24

11/ ANNEXE 27

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 32

13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 34

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

Pour avoir accès à ces vidéos, connectez-vous dès à présent sur : https://scpi-ag.la-francaise.com/

1/ CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Après deux bonnes années en sortie de Covid, la croissance française décélère en 2023, en lien avec la hausse des prix et le ralentissement de la demande. En effet, si l'inflation érode la consommation, les politiques monétaires mises en œuvre pour la combattre dégradent progressivement l'investissement même si ce dernier s'est montré particulièrement résilient en 2023.

La France a vu son économie croître de 0,1% au quatrième trimestre de 2023. Cette légère hausse de la croissance par rapport au trimestre précédent est attribuable à une consommation des ménages plus solide, grâce notamment à une progression de 0,6 % de leur pouvoir d'achat après trois trimestres consécutifs de baisse. Malgré ce gain de pouvoir d'achat, le taux d'épargne des ménages a augmenté à 17,9 % du revenu disponible brut contre 17,3 % au trimestre précédent.

Sur l'ensemble de l'année 2023, l'économie française a cru de 0,9 % après +2,5 % en 2022 et une croissance moyenne de 1,2% sur les dix dernières années. L'inflation a été la cause principale du ralentissement économique. D'abord portée par la hausse des prix des biens de consommation, elle marque le pas à partir du second semestre. La revalorisation des salaires, notamment dans les services, amènerait le prix de ces derniers à devenir le principal moteur de l'inflation en 2024, mais à un niveau, toutefois, plus contenu que cette année. Ainsi l'inflation s'est établie pour 2023 à 4,9 % et devrait redescendre aux alentours de 2,5 % en 2024.

Après deux trimestres consécutifs de progression, le taux de chômage est resté stable au quatrième trimestre 2023. Fin décembre, le taux de chômage en France a atteint 7,5 % de la population active, en augmentation de 0,4 point sur un an.

En janvier 2024, pour la première fois depuis avril 2021, l'indicateur du climat de l'emploi mesuré par l'INSEE est passé sous sa moyenne long terme, laissant entrevoir des perspectives moroses sur le marché du travail au cours de prochains mois, même si les déclarations d'embauche restent élevées.

La croissance devrait rester modérée début 2024, freinée par de vives tensions géopolitiques et un ralentissement économique mondial observé dans la plupart des grands pays développés et en Chine. Sur l'ensemble de l'année, la reprise de la consommation liée au reflux de l'inflation initiée au quatrième trimestre devrait s'accélérer. L'investissement, lui, devrait être impacté par le plein effet du durcissement des conditions de financement.

Après dix hausses successives, la Banque Centrale Européenne (BCE) finit l'année 2023 sur une stabilisation de ses principaux taux directeurs, portant le taux de refinancement à 4,5 % et celui de l'OAT à 2,6 %. Début 2024, le consensus de marché privilégie une baisse des taux de la BCE à mi-année, mais aucun consensus ne se dégage sur le niveau final qu'atteindrait les taux directeurs à la fin du cycle baissier.

Source : CBRE, Rexecode.

RÉSIDENTIEL

Un marché impacté par la hausse des taux

La hausse des taux, amorcée à l'été 2022, a poursuivi sa hausse en 2023. Entre janvier et décembre, le taux moyen des crédits immobiliers a progressé de 2,62 % à 4,24 %. La stabilisation de la durée moyenne des crédits octroyés ne permet plus d'amortir les augmentations de taux. Des ménages, qui pouvaient jusque-là emprunter ont vu leur dossier de demande de prêt refusé, et ceux qui pouvaient toujours emprunter, ont vu leur capacité d'achat érodée : un ménage qui pouvait emprunter 100 000 euros à la fin de 2022, ne peut plus emprunter que 84 400 euros à revenus constants en décembre 2023. Par ailleurs, les banques voyant leurs marges rognées, ont durci les conditions d'octroi et se sont mises à moins prêter, entraînant une baisse de la production de crédit de -42 % sur un an et, par ricochet, un recul des transactions immobilières. Le nombre de transactions dans l'ancien est estimé à 869 000 sur l'année écoulée, soit une baisse de 22 % comparée au volume constaté en 2022, un volume équivalent à celui de 2017. Sur le marché du neuf, les ventes se sont effondrées depuis 18 mois. Elles sont au plus bas depuis 1995, en partie en raison du recul significatif de la production d'offre neuve. En 2023, cette dernière retombe à des niveaux proches de ses plus bas historiques, avec 287 100 chantiers lancés, à comparer aux 275 000 lancés en 1992-1993. Au global, en 2023, ce sont 82 000 logements qui manquent à l'appel sur un an.

Alors que la période de taux bas avait favorisé la hausse des prix de l'immobilier, et donc les vendeurs, 2023 marque le basculement du marché au profit des acheteurs. Le ralentissement de la demande et le durcissement des conditions de financement ont entrainé une baisse des prix. À l'échelle nationale, le recul des prix des logements anciens sur un an est de -4 %. La baisse est plus marquée en Île-de-France où elle atteint -6,9 % sur la même période alors que les régions résistent mieux avec une baisse de -2,9 %.

Les tendances en termes de volume, comme de prix, varient selon les régions. Les grandes métropoles, bien qu'ayant longtemps dominé le marché, subissent un ajustement des prix à la baisse.

Les zones touristiques restent robustes, soutenues par l'engouement pour les locations saisonnières et une demande soutenue de la part des retraités, souvent moins affectés par les difficultés d'accès au crédit immobilier.

Les ménages français étant contraints de louer plutôt que d'acheter, les tensions sur le marché locatif s'intensifient. Ainsi, les scores de tension locative, calculée sur la base d'un ratio entre le nombre de candidats locataires et le nombre d'offres disponible a progressé de 2,71 en 2022, à 3,35, en 2023, en moyenne, en France. Les tensions sont particulièrement vives à Rennes, Lyon, Annecy, Paris et Bordeaux qui présentent tous un score supérieur à 7. Malgré la modification des seuils des étiquettes de DPE des petites surfaces, la tension locative pourrait s'intensifier avec l'interdiction de la mise en location des passoires thermiques.

Conformément à la tendance observée sur les autres classes d'actifs, le marché de l'investissement en immobilier résidentiel affiche un recul de –52 % sur un an avec seulement 2,8 milliards d'euros investis en 2023. L'immobilier résidentiel classique est le plus impacté (-62 %), en l'absence de portefeuilles d'envergure, tandis que le résidentiel géré affiche une certaine résistance (-16 %). La remontée accélérée des taux de financement pèse nécessairement sur les taux de rendement immobilier résidentiels. Les taux de rendement pour le résidentiel classique prime atteignent 3,25 % en Île-de-France et 4 % en régions.

Source : Observatoire Crédit Logement CSA, Notaires de France, CGEDD, JLL, CBRE.

CRÉDITS IMMOBILIERS

	Décembre 2023	Décembre 2022
Taux moyens	4,24 %	2,35 %
Durée des prêts	245 mois	248 mois

Source : Observatoire Crédit Logement CSA.

VOLUMES DE VENTES CUMULÉS SUR 12 MOIS

	Décembre 2023	Décembre 2022
Logements anciens	869 000	1 115 000
Logements neufs	70 500	112 200

Source : INSEE, SDES, ECLN.

CROISSANCE DES PRIX

	Décembre 2023	Décembre 2022
Logements anciens	-4,00 %	+4,60 %
Logements neufs	+0,20 %	+5,40 %

Source : INSEE, FPI.

TAUX DE RENDEMENT PRIME

	Décembre 2023	Décembre 2022
Logements Île-de-France	3,50 % - 4,00 %	2,50 % - 3,50 %
Logements Régions	4,00 % - 5,00 %	3,00 % - 4,50 %

Source : CBRE.

2/ FICHE D'IDENTITÉ MULTIHABITATION 4



TYPE DE SCPI
SCPI « Borloo Neuf » à capital fixe fermé en liquidation

SIÈGE SOCIAL
128 boulevard Raspail - 75006 Paris

DATE DE CRÉATION
28 septembre 2007

N° D'IMMATRICULATION AU RCS
500 138 136 RCS Paris

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
27 septembre 2022

CAPITAL SOCIAL
18 233 248 euros

VISA AMF
SCPI n° 07-27 en date du 28 septembre 2007

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
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

Commissaire aux comptes

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

Jean-Luc BRONSART, Président
Jacques Philippe MORILLON, Secrétaire
Olivier BLICQ
Frédéric BRINDEAU
Marie-José DUTEURTRE
Bertrand de GELOES
Jacques-Léonard de JUVIGNY
Patrick KONTZ
François RINCHEVAL

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

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

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

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2023

INTRODUCTION

Multihabitation 4 a été créée le 28 septembre 2007 et a collecté 36 564 000,00 euros jusqu'au 31 mars 2009.

Le dernier immeuble d'habitation a été acquis le 29 septembre 2009. La première mise en location date du 30 juillet 2009 (Puteaux) et la dernière du 31 octobre 2012 (Thiais). L'obligation de louer est de neuf années. La SCPI est entrée en phase de liquidation en septembre 2022.

Le résultat est en baisse de 141 812,89 euros passant de 433 869,60 euros en 2022 à 292 056,71 euros en 2023. Cette diminution résulte notamment d'une baisse des loyers (-306 918,97 euros) du fait du blocage de la commercialisation des lots ayant rempli leurs obligations de location. Cette dernière variation est compensée par l'intégration des produits financiers pour un montant de 122 439,07 euros.

En effet, depuis le 1er avril 2023, la PALATINE rémunère ses comptes au taux ester – 30 bps.

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 11,98 euros par part, la distribution 2023 a été revue à la hausse et ressort à 13,20 euros par part, dont 1,22 euros prélevés sur le report à nouveau, qui passe ainsi à 17,52 euros par part après distribution.

Les cessions réalisées ont permis d'effectuer deux nouveaux acomptes de liquidation en 2023, de 70,00 et 180,00 euros par part en janvier et juillet.

Au 31 décembre 2023, les associés ont touché depuis le début des opérations d'arbitrage 752,00 euros :

RÉDUCTIONS DE CAPITAL

Juillet 2020	64,00 €
Juillet 2021	123,00 €
Janvier 2022	105,00 €
Juillet 2022	210,00 €
Total	**502,00 €**

ACOMPTE SUR LIQUIDATION

Janvier 2023	70,00 €
Juillet 2023	180,00 €
Total	**250,00 €**

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

Afin de permettre à un plus grand nombre d'entre vous d'assister à la présentation des résultats de vos SCPI par vos gérants, la société de gestion a décidé de réaliser des vidéos qui seront consultables en ligne. Contexte macro-économique, contexte de marché, politique d'investissement et d'arbitrage, convictions, gestion du patrimoine, stratégie ESG et bien sûr les faits marquants et les résultats de chaque SCPI seront abordés dans ces vidéos. Des informations, qui nous l'espérons, vous aideront dans vos décisions de vote. Pour avoir accès à ces vidéos, connectez-vous dès à présent sur : https://scpi-ag.la-francaise.com/

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2023

Capital	18 233 248,00 €
Nombre de parts	24 376
Capitalisation	24 327 248,00 €
Nombre d'associés	673
Valeur de réalisation	823,82 €
Prix de souscription(1)	1 500,00 €

Prix acquéreur	ND
Prix net vendeur (prix d'exécution)	ND
Distribution de l'exercice 2023(2)	13,20 €
Taux de distribution 2023(3)	NS
Variation de la valeur de réalisation (N/N-1)	-24,31 %
Rendement global immobilier(4)	ND

(1) Le prix de souscription est initial.

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

(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 exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

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

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2023	2022
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	852 937,10	1 091 028,68
dont loyers	580 128,13	887 047,10
Total des charges	560 880,39	657 159,08
Résultat	292 056,71	433 869,60
Distribution	321 763,20	242 784,96
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	18 233 248,00	18 233 248,00
Total des capitaux propres	18 715 113,37	23 514 427,79
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	15 451 192,24	21 387 479,29

	Global 2023	Par part 2023
Autres informations		
Résultat	292 056,71	11,98[1]
Distribution	321 763,20	13,20[1]

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	18 160 000,00	745,00
Valeur comptable	18 715 113,37	767,77
Valeur de réalisation	20 081 368,94	823,82
Valeur de reconstitution	23 695 218,55	972,07

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

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

VALEUR COMPTABLE

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

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	15 451 192,24
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	3 263 921,13
Valeur comptable	**18 715 113,37**
Valeur comptable ramenée à une part	**767,77**

VALEUR DE RÉALISATION

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

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	16 817 447,81
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	3 263 921,13
Valeur de réalisation	**20 081 368,94**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**823,82**

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

	En euros
Valeur de réalisation	20 081 368,94
Frais d'acquisition des immeubles	1 160 403,90
Commission de souscription	2 453 445,71
Valeur de reconstitution[1]	**23 695 218,55**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**972,07**

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2023 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts cédées sur le marché par confrontation	1	NS
Parts transférées par succession et/ou donation	20	0,08 %
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 2020 se sont traduits par le versement aux associés de 867,00 euros par part, réduisant d'autant le niveau des prix pouvant être constatés sur le marché.

Le prix moyen constaté payé par l'acquéreur en 2023 ressort à 889,95 euros par part.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
ZOOM SUR LE PATRIMOINE MULTIHABITATION 4

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2023, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, ressort à 18 160 000,00 euros hors droits contre 18 955 000,00 euros hors droits (à périmètre constant) en 2022, soit une baisse de 4,19 %.

DONNÉES AU 31/12/2023

SUPERFICIE DÉTENUE
3 885 M²

NOMBRE DE LOTS DÉTENUS
67

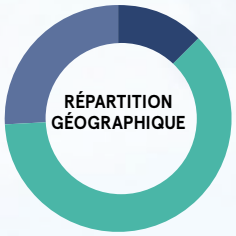
NOMBRE DE LOTS LOUÉS
44

NOMBRE DE LOTS VACANTS
23

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

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

Répartition géographique du patrimoine en surface

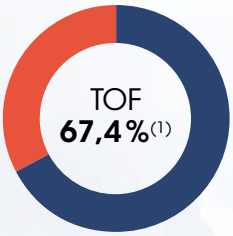


Paris
12,74 %

Régions
25,78 %

Île-de-France
61,48 %

Taux d'occupation financier (TOF)



Locaux occupés
67,4 %

Locaux vacants (en vente)
32,6 %

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

Répartition du patrimoine selon la nature des lots



F1
5,97 %

F2
28,36 %

F3
50,74 %

F4
14,93 %

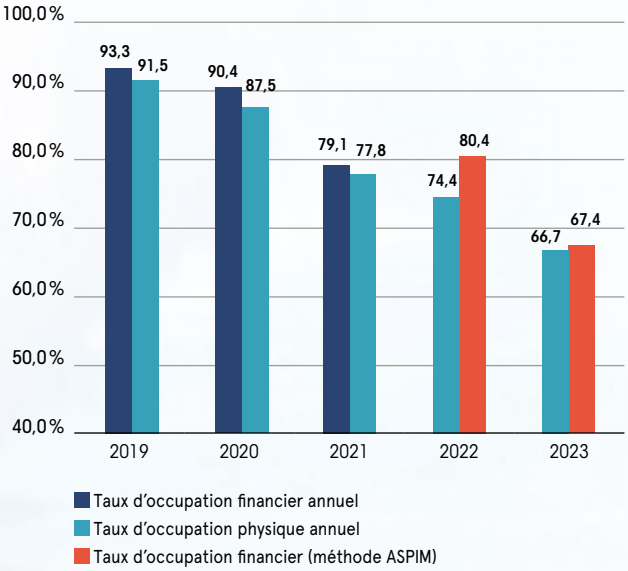
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2023

	Résidentiel	Total en €	Total en %
Paris	3 860 000,00	3 860 000,00	21,26 %
Île-de-France	11 050 000,00	11 050 000,00	60,85 %
Régions	3 250 000,00	3 250 000,00	17,90 %
Total €	**18 160 000,00**	**18 160 000,00**	
Total 2022	*26 303 000,00*	*26 303 000,00*	
Total %	**100,00 %**	**100,00 %**	**100,00 %**

GESTION DU PATRIMOINE

TAUX D'OCCUPATION ET MOUVEMENTS LOCATIFS

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



Rappel :

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

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

SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2023, sur les 67 lots restants, 23 sont vacants et 1 est sous congé.

ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS

Les loyers quittancés sont passés de 887 047,10 euros en 2022 à 580 128,13 euros en 2023.

Les loyers encaissés représentent 98,91% des loyers facturés.

CONTENTIEUX

Il y a 7 dossiers de contentieux pour impayés, dont 4 sur des locataires partis.

La dotation à la provision pour créances douteuses s'élève à 16 598,57 euros, la reprise s'élève à 6 682,22 euros et la provision s'établit au 31 décembre à 103 198,27 euros contre 93 281,92 euros en 2022.

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
PATRIMOINE IMMOBILIER

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

La SCPI a débuté la cession de ses actifs en 2019.

Au 31 décembre 2023, sur les 67 lots restants, 23 sont vacants et 1 lot est sous congés. 4 lots sont en attente de signature (offre ou promesse).

Le montant total des cessions de l'année s'élève à 7 754 000,00 euros pour 20 ventes et une plus-value brute de 30,62 %, soit une plus-value nette de 22,67 % (après déduction des honoraires de commercialisation et de liquidation et hors impôt sur les plus-values). Les accords collectifs ont été mis en place pour les immeubles de plus de 10 lots. À ce jour, 1 lot a été vendu dans le cadre de ceux-ci.

Au global et depuis le début des cessions, les biens ont été vendus avec une plus-value brute de 36,35 %.

Adresse	Surface (m²)	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
PARIS 10e 14 Richard Lenoir - Indivision 90 %	213,50	1 413 000,00 €	1 620 000,00 €	207 000,00 €	14,65 %	1 523 571,43 €	110 571,43 €	7,83 %
PUTEAUX 28 rue Parmentier	67,95	330 586,10 €	515 000,00 €	184 413,90 €	55,78 %	483 100,64 €	152 514,54 €	46,13 %
BOIS-COLOMBES Vert Patio	156,10	730 700,15 €	1 155 000,00 €	424 299,85 €	58,07 %	1 083 475,52 €	352 775,37 €	48,28 %
LE PERREUX-SUR-MARNE L'Embarcadère	214,40	909 606,13 €	1 154 000,00 €	244 393,87 €	26,87 %	1 082 520,68 €	172 914,55 €	19,01 %
CHÂTENAY-MALABRY Les Terrasses de la Vallée	76,20	328 091,35 €	365 000,00 €	36 908,65 €	11,25 %	342 391,72 €	14 300,37 €	4,36 %
PARIS 20e Villa Haxo	36,40	194 347,54 €	345 000,00 €	150 652,46 €	77,52 %	323 630,53 €	129 282,99 €	66,52 %
CHÂTILLON Les Terrasses du Parc	221,97	975 478,81 €	1 335 000,00 €	359 521,19 €	36,86 %	1 252 323,55 €	276 844,74 €	28,38 %
WISSOUS Le Murano	93,84	348 117,35 €	405 000,00 €	56 882,65 €	16,34 %	379 920,71 €	31 803,36 €	9,14 %
BRUGES Les Vergers du Tasta	176,35	466 406,73 €	620 000,00 €	153 593,27 €	32,93 %	585 711,62 €	119 304,89 €	25,58 %
THIAIS Thiais Plazza	58,91	239 952,89 €	240 000,00 €	47,11 €	0,02 %	225 134,28 €	(14 818,61) €	(6,18) %
Total	**1 315,62**	**5 936 287,05 €**	**7 754 000,00 €**	**1 817 712,95 €**	**30,62 %**	**7 281 780,68 €**	**1 345 493,63 €**	**22,67 %**

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) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre.

En 2023, la SCPI a effectué 89 381,21 euros de travaux et de diagnostics contre 70 206,84 euros en 2022.

	2023
Travaux réalisés	89 381,21

Nature des travaux réalisés en 2023

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût TTC (euros)
5 avenue du Bois	CHÂTENAY-MALABRY	Travaux de ravalement, remplacement de deux ballons d'eau chaude et travaux de remise en état	26 573,57
107 rue Haxo	PARIS	Travaux de remise en état	15 202,07
10 avenue Raymond Manaud	BRUGES	Reprise sur un cabanon,divers travaux de réparation et travaux de remise en état	14 896,82
25 avenue de la Division Leclerc	CHÂTILLON	Charges de copropriété	11 177,21

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

ÉVÉNEMENT IMPORTANT SURVENU APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé qu'aucun évènement important n'est intervenu après la clôture de l'exercice.

RÉGLEMENTATION TAXONOMIE

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

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



4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont Multihabitation 4, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

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

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

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

PROVENANCE DES FONDS

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

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

Risque de perte en capital

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

Risque de marché immobilier

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

Risque de liquidité

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

Risque lié au crédit

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

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

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

Risque de gestion discrétionnaire

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

Risque de durabilité

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

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion

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

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

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

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :
- politique de risque ;
- analyse et mesure des risques ;
- surveillance et gestion des risques ;
- contrôle des risques ;
- documentation et communication.

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTERÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

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

RÉMUNÉRATION

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

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

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

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 240 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 13 365 038.58 euros (dont 11 720 538,58 euros de part fixe et 1 644 500,00 euros de part variable).

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

La Politique 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)
2019	30 470 000,00	-	24 376	670	-	1 256,40
2020	28 909 936,00	-	24 376	673	-	1 250,01
2021	25 911 688,00	-	24 376	672	-	1 256,40
2022	18 233 248,00	-	24 376	673	-	1 047,00
2023	18 233 248,00	-	24 376	673	-	-

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix d'entrée au 1er janvier (euros)(1)	1 143,05	1 256,40	1 250,01	1 256,40	1 047,00
Distribution versée au titre de l'année (euros)(2)	40,08	33,00	15,00	9,96	13,20
dont distribution de report à nouveau	*19,36 %*	*6,06 %*	-	-	*9,23 %*
Report à nouveau cumulé par part (euros)(3)	9,17	7,17	10,90	18,73	17,52

En raison du faible montant de la distribution 2023 de votre SCPI en liquidation, nous ne communiquons plus le taux de distribution devenu non-significatif.

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

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

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2019	349	1,43 %	1,5 mois	-	100,00
2020	77	0,31 %	1,5 mois	-	100,00
2021	283	1,16 %	1,5 mois	-	270,12
2022	27	0,11 %	1,5 mois	-	100,00
2023	1	NS	-	371	660,39

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

	2019		2020		2021		2022		2023	
	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	59,10	99,83	55,16	99,48	39,16	99,45	36,39	97,20	23,80	82,40
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire									5,02	17,39
Produits divers	0,10	0,17	0,29	0,52	0,22	0,55	1,05	2,80	0,06	0,20
Total des revenus	**59,20**	**100,00**	**55,45**	**100,00**	**39,38**	**100,00**	**37,44**	**100,00**	**28,88**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	7,01	11,84	6,54	11,79	4,64	11,79	2,30	6,16		
Autres frais de gestion[1]	1,91	3,23	2,13	3,84	2,00	5,08	5,77	15,40	6,11	21,14
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,50	4,22	2,95	5,32	3,05	7,75	2,88	7,69	3,67	12,70
Charges immobilières non récupérées	11,27	19,04	11,99	21,62	13,23	33,60	10,15	27,10	6,72	23,27
Sous total - Charges externes	**22,69**	**38,33**	**23,61**	**42,58**	**22,93**	**58,23**	**21,10**	**56,35**	**16,49**	**57,11**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour gros entretien										
- dotation nette aux autres provisions[2]	0,22	0,37	0,16	0,29	(2,27)	(5,77)	(1,46)	(3,89)	0,41	1,41
Sous total - Charges internes	**0,22**	**0,37**	**0,16**	**0,29**	**(2,27)**	**(5,77)**	**(1,46)**	**(3,89)**	**0,41**	**1,41**
Total des charges	**22,91**	**38,70**	**23,77**	**42,87**	**20,66**	**52,46**	**19,64**	**52,46**	**16,90**	**58,52**
RÉSULTAT	**32,32**	**54,60**	**31,68**	**57,13**	**18,72**	**47,54**	**17,80**	**47,54**	**11,98**	**41,48**
Variation du report à nouveau	(7,76)	(13,11)	(2,00)	(3,61)	3,73	9,47	7,84	20,94	(1,22)	(4,22)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	40,08	67,70	33,00	59,51	15,00	38,09	9,96	26,60	13,20	45,70
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	40,08	67,70	33,00	59,51	15,00	38,09	9,96	26,60	13,11	45,39

(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 31/12/2022[1]	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	24 327 248,00		24 327 248,00
Cessions d'immeubles	10 706 002,97	5 936 287,05	16 642 290,02
Plus et moins-values sur cessions	3 180 852,63	1 324 392,07	4 505 244,70
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(3 839 541,75)		(3 839 541,75)
Achats d'immeubles	(32 093 482,26)		(32 093 482,26)
Frais d'acquisition des immobilisations	(610 808,93)		(610 808,93)
Distribution des acomptes sur liquidation		(6 094 000,00)	(6 094 000,00)
Sommes restant à rembourser	**1 670 270,66**	**1 166 679,12**	**2 836 949,78**

(1) Depuis l'origine de la société.

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

DÉCLARATION FISCALE

PERSONNES PHYSIQUES

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

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent des revenus sur des cessions d'actifs immobilier.

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

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2023 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

	En euros
Revenu foncier	
Revenu brut	573 810
Autres charges déductibles	261 148
Revenu net	312 663
Soit par part en pleine jouissance	12,83
Revenu financier	
Revenu	45 3393
Soit par part en pleine jouissance	1,86
Soit par part pleineen jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	1,66

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC(1)	1 650 408
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	1 373 169
Résultat fiscal	277 239

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS(1)	1 650 408
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	1 650 408

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1er janvier 2024 (euros)	
Pour les résidents français	**Pour les non-résidents français (ou assimilés)**
625,15	625,15

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2024.

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 2023, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2023								
Fournisseurs		(251 253,37)						(251 253,37)[1]
Total à payer		**(251 253,37)**						**(251 253,37)**
Échéances au 31/12/2022								
Fournisseurs		(218 464,58)						(218 464,58)[1]
Total à payer		**(218 464,58)**						**(218 464,58)**

(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 4.

INTRODUCTION DE LA POSSIBILITÉ DE RÉVOQUER UN MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément au règlement intérieur mis en place au sein du conseil de surveillance de votre SCPI, les membres de ce dernier sont soumis, pendant toute la durée de leur mandat, à une obligation de loyauté et de confidentialité qui leur interdit notamment de divulguer de quelque façon que ce soit l'ensemble des débats et des informations et documents qui y sont présentés ou qui leur sont communiqués pour la préparation de leurs travaux.

Afin d'encadrer plus strictement les dispositions du règlement intérieur, nous vous proposons d'introduire la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance en cas de violation avérée des obligations de confidentialité et de loyauté.

En conséquence, l'article XX-1 des statuts serait rédigé comme suit :

« Article XX : Conseil de Surveillance

(...)

1. Nomination

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

Le Conseil de Surveillance en fonction composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de neuf.

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

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

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

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

***

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

La société de gestion



7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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 27 février 2023 et le 3 octobre 2023 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 19 mars 2024.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE ET GESTION LOCATIVE

Nous vous rappelons que lors de l'assemblée générale du 5 juillet 2022, 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. La société est ainsi en liquidation depuis la décision de la Gérance du 27 septembre 2022.

À la fin de l'exercice, sur les 138 lots constituant le patrimoine, 23 lots sont vacants, 2 lots sont sous promesse, 2 lots sous offre et 71 lots sont définitivement vendus.

Le taux moyen d'occupation financier s'élève à 64,7 % et le taux moyen d'occupation physique, s'élève au 31 décembre 2023 à 65,3 %.

La valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées, dont nous avons pris connaissance, s'établit à 18 160 000,00 euros hors droits et frais, représentant une baisse de 4,19 % par rapport à l'exercice 2022 à périmètre constant.

Enfin, en ce qui concerne les contentieux locatifs, 7 dossiers pour impayés étaient ouverts au 31 décembre 2023, dont 4 concernant des locataires ayant quitté les lieux, représentant une créance totale hors DG de 65 389,59 euros soit 0,37 % des loyers quittancés.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts a enregistré la cession d'une part qui a été échangée sur la base d'un prix moyen payé par l'acquéreur de 889,95 euros. Cependant, compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire sera toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2023

Notre réunion du 19 mars 2024, à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2023.

Le résultat de l'exercice social de la SCPI au 31 décembre 2023 fait apparaître un bénéfice de 292 056,71 euros, soit 11,98 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2023 s'est élevée à 13,20 euros par part (dont 1,22 euro par part prélevé sur le compte de report à nouveau).

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

La société de gestion vous propose d'introduire la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance en cas de violation avérée des obligations de confidentialité et de loyauté.

Nous vous invitons à voter favorablement à l'ensemble de ces résolutions, qui ont été débattues au sein de votre conseil de surveillance.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 19 mars 2024 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 2023 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission et nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance afin d'éviter des frais inutiles à notre SCPI.

Pour le conseil de surveillance,
Monsieur Jean-Luc BRONSART,
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 2023 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 292 056,71 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'un bénéfice de 292 056,71 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 456 677,84 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 748 734,55 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 321 763,20 euros ;
- au report à nouveau une somme de 426 971,35 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2023

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 2023, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **valeur comptable** : 18 715 113,37 euros, soit 767,77 euros par part ;
- **valeur de réalisation** : 20 081 368,94 euros, soit 823,82 euros par part ;
- **valeur de reconstitution** : 23 695 218,55 euros, soit 972,07 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 2024.

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 2023 à 107 279,00 euros, soit 4,40 euros par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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 2024.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Fixation des honoraires de commercialisation de La Française Real Estate Managers – Constatation des honoraires perçus en 2023

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 (honoraires de commercialisation et de liquidation 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 honoraires de commercialisation pour les ventes intervenant au profit des locataires ;
  - 4,17 % HT du prix de vente hors droits et hors honoraires de commercialisation pour les ventes intervenant sur un bien libre ;
  - 4,17 % HT du prix de vente hors droits et hors honoraires de commercialisation 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 352 388,02 euros TTC en 2023.

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 84 308,06 euros en 2023 ;
- pour la réalisation de l'actif social : 1,25 % HT du montant annuel des ventes (hors droits).

L'assemblée générale constate que les honoraires de liquidation versés à ce titre à la société La Française Real Estate Managers se sont élevés à 106 974,18 euros TTC en 2023.

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

Introduction de la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance – Modification corrélative de l'article XX-1 des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide d'introduire la possibilité pour les associés de révoquer un membre du conseil de surveillance.

Par conséquent, elle décide de modifier corrélativement le l'article XX-1 des statuts de la société comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XX : Conseil de Surveillance

(...)

1. Nomination

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

Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de neuf.

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

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

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

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XX : Conseil de Surveillance

(...)

1. Nomination

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

Le Conseil de Surveillance en fonction composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de neuf.

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

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

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

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

DEUXIÈME 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 2023 (EUROS)

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**15 451 192,24**	**16 817 447,81**	**21 387 479,29**	**24 403 173,27**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	15 451 192,24	16 817 447,81	21 387 479,29	24 403 173,27
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (placements immobiliers)	**15 451 192,24**	**16 817 447,81**	**21 387 479,29**	**24 403 173,27**
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (immobilisations financières)	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Autres actifs et passif d'exploitation	**29 459,77**	**29 459,77**	**23 779,76**	**23 779,76**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	29 459,77	29 459,77	23 779,76	23 779,76
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**336 866,37**	**336 866,37**	**616 371,38**	**616 371,38**
Locataires et comptes rattachés	125 027,20	125 027,20	121 022,77	121 022,77
Provisions pour dépréciation des créances	(103 198,27)	(103 198,27)	(93 281,92)	(93 281,92)
Autres créances	315 037,44	315 037,44	588 630,53	588 630,53
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**4 978 014,04**	**4 978 014,04**	**3 744 867,23**	**3 744 867,23**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	4 978 014,04	4 978 014,04	3 744 867,23	3 744 867,23
TOTAL III (actifs d'exploitation)	**5 344 340,18**	**5 344 340,18**	**4 385 018,37**	**4 385 018,37**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(2 080 419,05)**	**(2 080 419,05)**	**(2 258 713,73)**	**(2 258 713,73)**
Dettes financières	(68 164,64)	(68 164,64)	(84 027,65)	(84 027,65)
Dettes d'exploitation	(286 771,69)	(286 771,69)	(275 580,79)	(275 580,79)
Dettes diverses	(1 725 482,72)	(1 725 482,72)	(1 899 105,29)	(1 899 105,29)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(2 080 419,05)**	**(2 080 419,05)**	**(2 258 713,73)**	**(2 258 713,73)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance			643,86	643,86
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)	**0,00**	**0,00**	**643,86**	**643,86**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**18 715 113,37**		**23 514 427,79**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**20 081 368,94**		**26 530 121,77**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation au 31/12/2023
Capital	**18 233 248,00**			**18 233 248,00**
Capital souscrit	18 233 248,00			18 233 248,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**1 643 649,32**			**1 643 649,32**
Prime d'émission	6 094 000,00			6 094 000,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(4 450 350,68)			(4 450 350,68)
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	**3 180 852,63**		**1 324 392,07**	**4 505 244,70**
Réserves				
Report à nouveau	**265 593,20**	**191 084,64**		**456 677,84**
Résultat de l'exercice	**191 084,64**	**(191 084,64)**	**(29 706,49)**	**(29 706,49)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	433 869,60	(433 869,60)	292 056,71	292 056,71
Acomptes sur distribution	(242 784,96)	242 784,96	(276 423,84)	(276 423,84)
Prélèvement libératoire payé pour compte			(45 339,36)	(45 339,36)
Distribution des acomptes sur liquidation			(6 094 000,00)	(6 094 000,00)
TOTAL GÉNÉRAL	**23 514 427,79**	**0,00**	**(4 799 314,42)**	**18 715 113,37**

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

10/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EUROS)

	31/12/2023	31/12/2022
Produits immobiliers		
Loyers	580 128,13	887 047,10
Charges facturées	108 288,05	83 453,25
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**688 416,18**	**970 500,35**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	108 288,05	83 453,25
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	89 381,21	80 207,31
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	163 835,42	247 306,22
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**361 504,68**	**410 966,78**
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	**326 911,50**	**559 533,57**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	33 958,77	46 234,37
Reprises de provisions pour créances douteuses	6 682,22	48 706,84
TOTAL I : Produits d'exploitation	**40 640,99**	**94 941,21**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion		56 176,52
Charges d'exploitation de la société	102 532,85	68 825,60
Diverses charges d'exploitation	71 844,74	91 428,11
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	16 598,57	13 203,34
TOTAL II : Charges d'exploitation	**190 976,16**	**229 633,57**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(150 335,17)**	**(134 692,36)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	122 439,07	
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	**122 439,07**	**0,00**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		3 753,71
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	**0,00**	**3 753,71**
Résultat financier C = (I - II)	**122 439,07**	**(3 753,71)**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	1 440,86	25 587,12
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**1 440,86**	**25 587,12**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	8 399,55	12 805,02
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**8 399,55**	**12 805,02**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**(6 958,69)**	**12 782,10**
Résultat net (A+B+C+D)	**292 056,71**	**433 869,60**

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BPCE Expertises immobilières en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026. 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 2023, la valeur d'expertise s'établit à 18 160 000,00 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 1 342 552,19 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 janvier 2023. 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.

Depuis janvier 2023, le montant cumulé des acomptes versés au titre de la liquidation du patrimoine s'élève à 6 094 000,00 euros, soit 250,00 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 2023		Exercice 2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Résidentiel	15 451 192,24	16 817 447,81	19 974 479,29	22 841 370,18
Commerces			1 413 000,00	1 561 803,09
Total terrains et constructions locatives	**15 451 192,24**	**16 817 447,81**	**21 387 479,29**	**24 403 173,27**
Total général	**15 451 192,24**	**16 817 447,81**	**21 387 479,29**	**24 403 173,27**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2022	**21 387 479,29**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2022	**21 387 479,29**
Cessions	**(5 936 287,05)**
BOIS-COLOMBES - Avenue Michel Ricard	(730 700,15)
BRUGES - Rue des Écoles	(466 406,73)
CHÂTENAY-MALABRY - Avenue du Bois	(328 091,35)
CHÂTILLON - Avenue de la Division Leclerc	(975 478,81)
LE PERREUX-SUR-MARNE - Rue de L'Embarcadère	(909 606,13)
PARIS - Rue Richard Lenoir	(1 413 000,00)
PARIS - Rue Haxo	(194 347,54)
PUTEAUX - Rue Parmentier	(330 586,10)
THIAIS - 71 Bd Stalingrard	(239 952,89)
WISSOUS - Rue Gilbert Robert	(348 117,35)
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2023	**15 451 192,24**
Immobilisations locatives au 31/12/2023	**15 451 192,24**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2022	**23 779,76**
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2022	**23 779,76**
Fonds de roulement versés aux syndics	5 680,01
Fonds de roulement restitués par les syndics	
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2023	**29 459,77**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2023	**29 459,77**

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2022	Dotation 2023	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2023
Pour créances douteuses	93 281,92	16 598,57	6 682,22	103 198,27
Total	**93 281,92**	**16 598,57**	**6 682,22**	**103 198,27**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2022	433 869,60
Report à nouveau 2022	265 593,20
Total distribuable	**699 462,80**
Distribution 2022	242 784,96
Report à nouveau après affectation du résultat	**456 677,84**

11/ ANNEXE

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	92 392,42
Locataires et comptes rattachés	5 500,93
Autres dettes d'exploitation	158 013,48
Total	**255 906,83**

Produits à recevoir	
Autres créances d'exploitation	59 622,92
Total	**59 622,92**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	9 714,77
Locataires : créances douteuses	115 312,43
Total	**125 027,20**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

CHARGES FINANCIÈRES

Charges financières	Néant

PRODUITS FINANCIERS

Produits d'intérêts des comptes courants	122 439,07
Total	**122 439,07**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Apurement des comptes de plus-values fiscales	6 837,71
Apurement comptes locataires	1 559,77
Rompus	2,07
Total	**8 399,55**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Dégrèvement d'impôt	1 118,25
Indemnité d'assurance	312,80
Rompus	9,81
Total	**1 440,86**

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	106 974,18
	2,5 % HT calculés sur le prix de vente hors droits et hors honoraires d'arbitrage pour les ventes intervenants au profit des locataires	6 553,40
	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	345 834,62
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)	84 308,06

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	Néant

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses d'acquisition — **Néant**

Promesses de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
107 rue Haxo - 75020 PARIS	Résidentiel	19/12/2023	300 000,00
16 A rue Léonard de Vinci (bât R) - 91300 MASSY	Résidentiel	18/07/2023	265 000,00

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 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Commerces								
10/12/14 rue Richard Lenoir 75011 PARIS	24/03/2009	90,00 %		CA / CO				1 413 000,00
Total commerces			**0,00**		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1 413 000,00**
Résidentiel								
Les Vergers du Tasta 10 avenue Raymond Manaud 33520 BRUGES	18/06/2010	100,00 %	504,44	CA / CO	1 354 505,33		1 354 505,33	1 820 912,06
Résidence Essencia 420 et 418 rue Fra Angelico 34000 MONTPELLIER	26/06/2009	100,00 %	222,86	CA / CO	727 851,63		727 851,63	727 851,63
Neuf de Cœur 22 rue des Tuileries (bât A2) 69009 LYON	06/03/2009	100,00 %	274,30	CA / CO	724 512,21		724 512,21	724 512,21
Villa Haxo 107 rue Haxo 75020 PARIS	26/01/2010	100,00 %	494,90	CA / CO	2 750 379,06		2 750 379,06	2 944 726,60
Perlea 3 rue des Écoles 78400 CHATOU	18/06/2009	100,00 %	225,30	CA / CO	1 012 360,41		1 012 360,41	1 012 360,41
Le Palazzo 7 allée Simone de Beauvoir 91320 WISSOUS	18/02/2010	100,00 %	90,20	CA / CO	281 478,46		281 478,46	281 478,46
Le Firenze 1 allée Maurice Ravel 91320 WISSOUS	18/02/2010	100,00 %	88,50	CA / CO	287 572,52		287 572,52	287 572,52
Le Murano 13 rue Gilbert Robert (bât B) 91320 WISSOUS	25/06/2010	100,00 %	431,25	CA / CO	1 577 171,67		1 577 171,67	1 925 289,02
Vert Patio 15 avenue Michel Ricard (bât A) 92270 BOIS-COLOMBES	30/06/2009	100,00 %		CA / CO				730 700,15
Les Terrasses de la Vallée 5,7,9 avenue du Bois 92290 CHÂTENAY-MALABRY	29/12/2009	100,00 %	618,20	CA / CO	2 705 640,97		2 705 640,97	3 033 732,32
Les Terrasses du Parc 25 avenue de la division Leclerc (bât A) 92320 CHÂTILLON	11/06/2010	100,00 %	315,77	CA / CO	1 368 270,53		1 368 270,53	2 343 749,34
Rue Parmentier 28 rue Parmentier 92800 PUTEAUX	30/06/2009	100,00 %	137,70	CA / CO	661 346,68		661 346,68	991 932,78
L'Embarcadère 4 rue de l'Embarcadère 94170 LE PERREUX-SUR-MARNE	21/12/2009	100,00 %	301,80	CA / CO	1 269 055,66		1 269 055,66	2 178 661,79
Thiais Plazza 79 boulevard de Stalingrad 94320 THIAIS	29/09/2010	100,00 %	179,66	CA / CO	731 047,11		731 047,11	971 000,00
Total résidentiel			**3 884,88**		**15 451 192,24**		**15 451 192,24**	**19 974 479,29**
Total général			**3 884,88**		**15 451 192,24**	**0,00**	**15 451 192,24**	**21 387 479,29**



13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Multihabitation 4,

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 4 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 4 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 2023 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 16 mai 2024
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 2023

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Multihabitation 4,

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 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 2023.

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 8,78 % hors taxes du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2023.

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

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

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2023.

Conventions approuvées au cours de l'exercice écoulé :

Conformément à la décision de l'assemblée générale en date du 6 juillet 2023, 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 2023 s'élève à 84 308,06 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 2023, le montant s'élève à 106 974,18 euros.

3) Pour la gestion de la trésorerie : Une rémunération à 10 % HT des produits financiers annuels. Au titre de l'exercice 2023, 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 2023 s'élève respectivement à 6 553,40 et 345 834,62 euros.

Paris-La Défense, le 16 mai 2024
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie GAITTE

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

La Française Real Estate Managers

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

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

Mai 2024 - G40085 - Crédit photo : Depositphotos