Rapport annuel 2024

SCPI
MULTIHABITATION 4



LA FRANÇAISE REM
Crédit Mutuel Alliance Fédérale

MULTIHABITATION 4

SCPI « BORLOO NEUF » À CAPITAL FIXE FERMÉ EN LIQUIDATION

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 11 juin 2025











1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 4

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

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 12

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

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

7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 20

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

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 24

10/ COMPTES ANNUELS 28

11/ ANNEXE 31

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 37

13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 38

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

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

1/ CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Source : Banque Centrale Européenne, Banque de France.

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

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

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

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

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

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

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

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

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

Source : CBRE, Observatoire Crédit Logement CSA, SDES.

CRÉDITS IMMOBILIERS

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

Source : Observatoire Crédit Logement CSA.

VOLUME DE VENTES CUMULÉES SUR 12 MOIS

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

Source : INSEE, SDES, ECLN.

CROISSANCE DES PRIX SUR UN AN

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

Source : INSEE, FPI.

TAUX DE RENDEMENT PRIME

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

Source : CBRE.

2/ FICHE D'IDENTITÉ MULTIHABITATION 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

INDICATEUR SYNTHÉTIQUE DE RISQUE (SRI)(1)

1	2	**3**	4	5	6	7

Plus faible — Plus élevé

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

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 euros

Siège social : 128 boulevard Raspail - 75006 Paris

399 922 699 RCS PARIS

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

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

Directoire

Philippe DEPOUX, Président
Thierry MOLTON, Directeur Général
Guillaume ALLARD
Thierry GORTZOUNIAN
Antoine LE TREUT
Franck MEYER
David RENDALL

Conseil de surveillance

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

Commissaires aux comptes titulaires

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

Jean-Luc BRONSART, Président
Jacques 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 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 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 clos au 31 décembre 2025

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

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 66 861,94 euros passant de 292 056,71 euros en 2023 à 225 194,77 euros en 2024. Cette diminution résulte notamment d'une baisse des loyers (-113 455,39 euros) du fait du blocage de la commercialisation des lots ayant rempli leurs obligations de location. Cette dernière variation est compensée par la perception de produits financiers pour un montant de 113 125,80 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 nécessaires avant la mise en vente des actifs.

Avec un résultat de 9,24 euros par part, la distribution 2024 a été revue à la baisse, s'élevant à 6,30 euros par part, faisant ainsi passer le report à nouveau à 20,46 euros par part après distribution. Les cessions réalisées ont permis d'effectuer deux nouveaux acomptes de liquidation en 2024, de 115,00 et 130,00 euros par part respectivement en janvier et juillet.

Au 31 décembre 2024, les associés ont perçu depuis le début des opérations d'arbitrage 997,00 euros :

RÉDUCTIONS DE CAPITAL

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

ACOMPTES SUR LIQUIDATION

Janvier 2023	70,00 €
Juillet 2023	180,00 €
Janvier 2024	115,00 €
Juillet 2024	130,00 €
Total	**495,00 €**

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2024

Capital	18 233 248,00 €
Nombre de parts	24 376
Capitalisation	24 327 248,00 €
Nombre d'associés	680
Valeur de réalisation	574,11 €
Prix de souscription(1)	1 500,00 €

Prix acquéreur		-
Distribution de l'exercice 2024(2)	6,30 €	6,34 %(3)
Réduction de capital	-	-
Acompte sur liquidation	245,00 €	29,74 %
Variation de la valeur de réalisation (N/N-1)		-30,31 %
Rendement global immobilier(4)		5,77 %

(1) Le prix de souscription est initial.

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

(3) Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes sur résultat et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par la valeur de réalisation de l'année N-1.

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

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2024	2023
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	701 915,96	852 937,10
dont loyers	466 672,74	580 128,13
Total des charges	476 721,19	560 880,39
Résultat	225 194,77	292 056,71
Distribution	153 568,80	321 763,20
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	13 638 013,11	18 715 113,37
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	11 680 445,90	15 451 192,24

	Global 2024	Par part 2024
Autres informations		
Résultat	225 194,77	9,24[1]
Distribution	153 568,80	6,30[1]

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	13 040 000,00	534,95
Valeur comptable	13 638 013,11	559,49
Valeur de réalisation	13 994 614,19	574,11
Valeur de reconstitution	16 537 492,24	678,43

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ (EUROS)

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

VALEUR COMPTABLE

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

Valeur immobilisée des acquisitions	11 680 445,90
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	1 957 567,21
Valeur comptable	**13 638 013,11**
Valeur comptable ramenée à une part	**559,49**

VALEUR DE RÉALISATION

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

Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	12 037 046,98
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	1 957 567,21
Valeur de réalisation	**13 994 614,19**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**574,11**

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	13 994 614,19
Frais d'acquisition des immeubles	830 556,24
Commission de souscription	1 712 321,81
Valeur de reconstitution[1]	**16 537 492,24**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**678,43**

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

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

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts cédées sur le marché par confrontation	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	86	0,35 %
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 997,00 euros par part, mais seulement 502,00 euros par part sous forme de réduction de capital, pour le reste il s'agit d'acompte sur liquidation, le tout réduisant d'autant le niveau des prix pouvant être constatés sur le marché. À cela s'ajoute un remboursement de 64,00 euros par part versé, en janvier 2025.

Au cours de l'exercice, aucune part n'a été l'objet de transaction ; Il n'y a donc pas eu de prix de confrontation. Seule la valeur de réalisation publiée par ailleurs peut servir de base à l'estimation du portefeuille détenu par les associés, notamment dans le cadre de déclaration fiscale.

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 2024, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, ressort à 13 040 000,00 euros hors droits contre 13 390 000,00 euros hors droits (à périmètre constant) en 2023, soit une baisse de 2,61%.

DONNÉES AU 31/12/2024

SUPERFICIE DÉTENUE
2 994 M²

NOMBRE DE LOTS DÉTENUS
52

NOMBRE DE LOTS LOUÉS
41

NOMBRE DE LOTS VACANTS
11

RÉPARTITION DU PATRIMOINE SELON LE PÉRIMÈTRE AU 31 DÉCEMBRE 2024

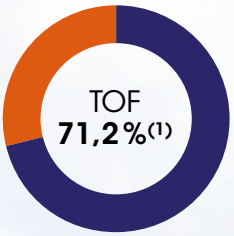
(Lorsque les biens sont en indivision, la surface est prise en proportion de la quote-part indivise).

Répartition géographique du patrimoine



Paris 17,5 %
Régions 20,6 %
Île-de-France 61,9 %

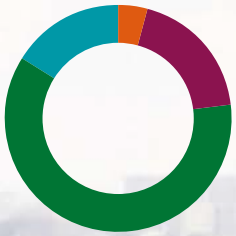
Taux d'occupation financier (TOF)



Locaux occupés 71,2 %
Locaux vacants (en vente) 28,8 %

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

Répartition du patrimoine selon la nature des lots



F1 4,40 %
F2 18,83 %
F3 60,73 %
F4 16,04 %

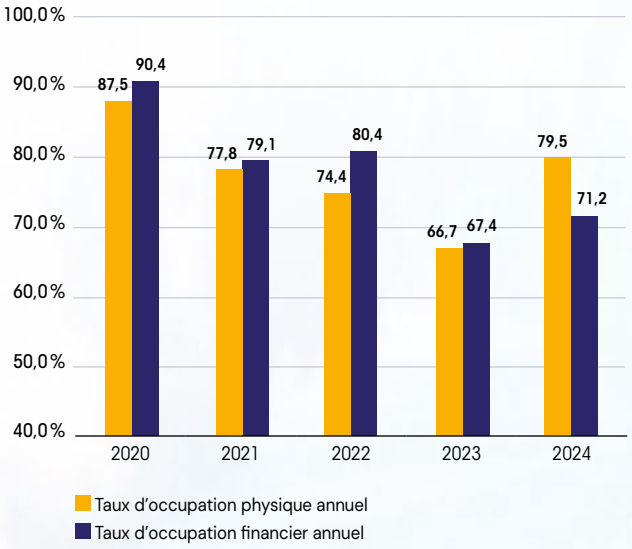
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2024

	Résidentiel	Total en €	Total en %
Paris	2 280 000,00	2 280 000,00	17,48 %
Île-de-France	8 070 000,00	8 070 000,00	61,89 %
Régions	2 690 000,00	2 690 000,00	20,63 %
Total en €	**13 040 000,00**	**13 040 000,00**	
Total en %	**100,00 %**		**100,00 %**
Total 2023 en €	*18 160 000,00*	*18 160 000,00*	
Total 2023 en %	*100,00 %*		*100,00 %*

GESTION DU PATRIMOINE

TAUX D'OCCUPATION ET MOUVEMENTS LOCATIFS

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



Rappel :

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

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

SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2024, sur les 52 lots restants, 11 sont vacants.

ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS

Les loyers quittancés sont passés de 580 128,13 euros en 2023 à 466 672,74 euros en 2024. Les loyers encaissés représentent 98,86 % des loyers facturés.

CONTENTIEUX

Il y a 6 dossiers de contentieux pour impayés, dont 4 sur des locataires partis.

La dotation à la provision pour créances douteuses s'élève à 12 933,89 euros, la reprise s'élève à 6 059,90 euros et la provision s'établit au 31 décembre à 110 072,26 euros contre 103 198,27 euros en 2023.

La gestion de ces contentieux fait l'objet d'une attention toute particulière. La sélection des dossiers de candidature a été très encadrée, mais n'empêche pas les impayés qui sont liés à des problèmes de solvabilité résultant, pour la plupart, d'événements personnels (perte d'emploi, séparation…) intervenant en cours de bail.



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

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

La SCPI a débuté la cession de ses actifs en 2019. Au 31 décembre 2024, sur les 52 lots restants, 11 sont vacants. 6 lots sont en attente de signature (offre ou promesse).

Le montant total des cessions de l'année s'élève à 4 920 000,00 euros pour 15 ventes, et une plus-value brute de 30,48 %, soit une plus-value nette de 22,40 % (après déduction des honoraires de commercialisation et de liquidation et hors impôt sur les plus-values). Au global et depuis le début des cessions, les biens ont été vendus avec une plus-value brute de 35,08 %.

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
CHÂTENAY-MALABRY 5/7/9 avenue du bois	76,60	329 790,09 €	335 000,00 €	5 209,91 €	1,58 %	314 249,93 €	-15 540,16 €	-4,71 %
CHÂTILLON 25 avenue de la Division Leclerc (bât A) et 30 rue Kléber (bât B)"	181,33	787 062,84 €	986 000,00 €	198 937,16 €	25,28 %	924 926,67 €	137 863,83 €	17,52 %
CHATOU 3 rue des Écoles	151,10	678 711,31 €	898 000,00 €	219 288,69 €	32,31 %	842 377,43 €	163 666,12 €	24,11 %
LE PERREUX-SUR-MARNE 4 rue de l'Embarcadère	70,40	293 034,85 €	326 000,00 €	32 965,15 €	11,25 %	305 807,40 €	12 772,55 €	4,36 %
LYON 16 et 22 rue des Tuileries	137,00	363 344,48 €	490 000,00 €	126 655,52 €	34,86 %	459 649,15 €	96 304,67 €	26,51 %
PARIS 20e 107 rue Haxo	186,40	1 031 230,25 €	1 575 000,00 €	543 769,75 €	52,73 %	1 477 443,72 €	446 213,47 €	43,27 %
WISSOUS 1 allée Maurice Ravel	88,50	287 572,52 €	310 000,00 €	22 427,48 €	7,80 %	290 798,45 €	3 225,93 €	1,12 %
Total	**891,33**	**3 770 746,34 €**	**4 920 000,00 €**	**1 149 253,66 €**	**30,48 %**	**4 615 252,75 €**	**844 506,41 €**	**22,40 %**



TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (entretiens courants et remises en état locatif).

En 2024, la SCPI a effectué 59 796,32 euros de travaux et de diagnostics contre 89 381,21 euros en 2023.

	2024
Travaux réalisés	59 796,32

Nature des travaux réalisés en 2024

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût TTC (euros)
17-23 bis avenue de la Division Leclerc	CHÂTILLON	Remise en état locative, travaux de peinture	13 593,37
Rue Gilbert Robert	WISSOUS	Travaux de remise en état locative et diagnostics obligatoires	11 735,83
107 rue Haxo	PARIS	Diagnostics obligatoires	10 367,02

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, nous vous informons qu'aucun changement substantiel n'est survenu au cours de l'exercice.

ÉVÉNEMENT IMPORTANT SURVENU APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

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

RÉGLEMENTATION TAXONOMIE

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

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

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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

ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des auditeurs du Crédit Mutuel Alliance Fédérale. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

PROVENANCE DES FONDS

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

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

Risque de perte en capital

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

Risque de marché immobilier

Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : **risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire…), d'absence de rendement ou de perte de valeur.** Pour toutes les SCPI, le rendement pourrait être impacté par une dégradation des contextes économiques et/ou politiques nationaux et internationaux. Pour les SCPI investissant en Europe (hors France), le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

Risque de liquidité

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

Risque lié au crédit

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

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

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

Risque de gestion discrétionnaire

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

Risque de durabilité

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

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion.

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

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

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

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

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

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTERÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

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

RÉMUNÉRATION

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

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

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

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel s'est élevé à :

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

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

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

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

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

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

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

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

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

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES :

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

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

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

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

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

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre(1)
2020	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	-	-
2024	18 233 248,00	-	24 376	680	-	-

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2020	2021	2022	2023	2024
Prix d'entrée au 1er janvier (euros)(1)	1 256,40	1 250,01	1 256,40	1 047,00	-
Distribution versée au titre de l'année (euros)(2)	33,00	15,00	9,96	13,20	6,30
dont distribution de report à nouveau	*6,06 %*	-	-	*9,23 %*	-
Taux de distribution(3)	-	-	-	-	0,76 %
Report à nouveau cumulé par part (euros)(4)	7,17	10,90	18,73	17,52	20,45

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

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

(3) Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes sur résultat et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par la valeur de réalisation de l'année N-1.

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction(1)	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2020	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
2024	-	-	-	384	120,95

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

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

	2020		2021		2022		2023		2024	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	55,16	99,48	39,16	99,45	36,39	97,20	23,80	82,40	19,14	79,61
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire							5,02	17,39	4,64	19,30
Produits divers	0,29	0,52	0,22	0,55	1,05	2,80	0,06	0,20	0,26	1,09
Total des revenus (I)	**55,45**	**100,00**	**39,38**	**100,00**	**37,44**	**100,00**	**28,88**	**100,00**	**24,05**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	6,54	11,79	4,64	11,79	2,30	6,16				
Autres frais de gestion[1]	2,13	3,84	2,00	5,08	5,77	15,40	6,11	21,14	4,88	20,29
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,95	5,32	3,05	7,75	2,88	7,69	3,67	12,70	2,45	10,20
Charges immobilières non récupérées	11,99	21,62	13,23	33,60	10,15	27,10	6,72	23,27	7,20	29,92
Sous total - Charges externes	**23,61**	**42,58**	**22,93**	**58,23**	**21,10**	**56,35**	**16,49**	**57,11**	**14,53**	**60,41**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens										
- dotation nette aux autres provisions[2]	0,16	0,29	(2,27)	(5,77)	(1,46)	(3,89)	0,41	1,41	0,28	1,17
Sous total - Charges internes	**0,16**	**0,29**	**(2,27)**	**(5,77)**	**(1,46)**	**(3,89)**	**0,41**	**1,41**	**0,28**	**1,17**
Total des charges (II)	**23,77**	**42,87**	**20,66**	**52,46**	**19,64**	**52,46**	**16,90**	**58,52**	**14,81**	**61,58**
Résultat (I)-(II)	**31,68**	**57,13**	**18,72**	**47,54**	**17,80**	**47,54**	**11,98**	**41,48**	**9,24**	**38,42**
Variation du report à nouveau	(2,00)	(3,61)	3,73	9,47	7,84	20,94	(1,22)	(4,22)	2,94	12,22
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	33,00	59,51	15,00	38,09	9,96	26,60	13,20	45,70	6,30	26,20
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	33,00	59,51	15,00	38,09	9,96	26,60	13,11	45,39	6,07	25,24

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

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

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2023[1]	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	24 327 248,00		24 327 248,00
Cessions d'immeubles	16 642 290,02	3 770 746,34	20 413 036,36
Plus et moins-values sur cessions	4 505 244,70	823 393,77	5 328 638,47
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)	(5 972 120,00)	(12 066 120,00)
Sommes restant à rembourser	**2 836 949,78**	**(1 377 979,89)**	**1 458 969,89**

(1) Depuis l'origine de la société.

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

DÉCLARATION FISCALE

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

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

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

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC(1)	1 069 701
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	1 069 701

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS(1)	1 069 701
Réintégration	
Déduction	(860 047)
Résultat fiscal	209 655

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

PERSONNES PHYSIQUES

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

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

	En euros
Revenu foncier	
Revenu brut	461 342
Autres charges déductibles	238 727
Revenu net	222 615
Soit par part en pleine jouissance	9,13
Revenu financier	
Revenu	114 080
Soit par part en pleine jouissance	4,68
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	4,48

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1er janvier 2025 (euros)	
Pour les résidents français	**Pour les non-résidents français (ou assimilés)**
535,61	535,61

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

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D.441-6 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31 décembre 2024, de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2024								
Fournisseurs		(153 909,78)						(153 909,78)[1]
Total à payer		**(153 909,78)**						**(153 909,78)**
Échéances au 31/12/2023								
Fournisseurs		(251 253,37)						(251 253,37)[1]
Total à payer		**(251 253,37)**						**(251 253,37)**

(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.

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

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

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

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

« Article XXV : Valeurs de la Société

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

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

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

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

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

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

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

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

En conséquence, les paragraphes 5 « Délibérations – Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article XXII « Assemblées Générales » des statuts seraient rédigés comme suit :

« Article XXII : Assemblées Générales

(…)

5. Délibérations – Quorum

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

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

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

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

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

6. Consultation écrite

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

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

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

MODIFICATION DU NOMBRE DE MEMBRES COMPOSANT LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

En conséquence, le paragraphe 1. « Nomination » de l'article XX « Conseil de Surveillance » 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.

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

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 2024.

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

Votre Conseil s'est réuni à deux reprises le 19 mars 2024 et le 24 septembre 2024 afin d'examiner les comptes de la période écoulée, le marché des parts ainsi que la situation du patrimoine et a reçu sur ces points toutes les explications permettant d'analyser et de comprendre leur évolution.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires qui suivent à l'issue de la réunion du 18 mars 2025.

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 52 lots constituant le patrimoine, 11 lots sont vacants et 6 lots sont en attente de signature (offres et promesses).

Au 31 décembre 2024, les taux d'occupation financier et physique s'élèvent respectivement 71,2 % et à 79,5 %.

La valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées, dont nous avons pris connaissance, s'établit à 13 040 000 euros hors droits et frais, représentant une baisse de 2,61% par rapport à l'exercice 2023 à périmètre constant.

Enfin, en ce qui concerne les contentieux locatifs, 6 dossiers pour impayés étaient ouverts au 31 décembre 2024, dont 4 concernant des locataires ayant quitté les lieux, représentant une créance totale hors dépôt de garantie de 66 003,35 euros soit 0,36 % des loyers quittancés.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Au 31 décembre 2024, aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente, sans échange, il n'y a donc pas eu de prix de confrontation.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2024

Notre réunion du 18 mars 2025, à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2024.

Le résultat de l'exercice social de la SCPI au 31 décembre 2024 fait apparaître un bénéfice de 225 194,77 euros, soit 9,24 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2024 s'est élevée à 6,30 euros par part.

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

La société de gestion vous propose de :

- supprimer le pouvoir du conseil de surveillance d'autoriser la modification des valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice et de l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale ;
- préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et indiquer que ces dernières délibèrent dans les conditions prévues par les lois et règlementations en vigueur ;
- modifier le nombre de membres du conseil de surveillance et indiquer que conformément aux lois et règlementations en vigueur, ce dernier est désormais fixé à trois membres au moins et neuf membres au plus. Il est précisé que cette modification sera effective à compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de 2025.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 18 mars 2025 est soumis à votre approbation. Après prise en compte de nos observations, nous vous invitons à approuver ces résolutions dans leur ensemble.

***

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2024 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission et nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance 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 2024 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 225 194,77 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 225 194,77 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 426 971,35 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 652 166,12 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 153 568,80 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 498 597,32 euros

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2024

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2024, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **valeur comptable :** 13 638 013,11 euros, soit 559,49 euros par part ;
- **valeur de réalisation :** 13 994 614,19 euros, soit 574,11 euros par part ;
- **valeur de reconstitution :** 16 537 492,24 euros, soit 678,43 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte

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

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

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2024 à 93 612 euros, soit environ 3,84 euros par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

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

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

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

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

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

L'assemblée générale constate que les honoraires versés à ce titre à la société La Française Real Estate Managers se sont élevés à 234 464,21 euros TTC en 2024.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Fixation des honoraires de liquidation de La Française Real Estate Managers - Constatation des honoraires perçus en 2025

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 de liquidation versés à ce titre à la société La Française Real Estate Managers se sont élevés à 69 575,82 euros TTC en 2024.

- pour la réalisation de l'actif social : 1,25 % HT du montant annuel des ventes (hors droits).

L'assemblée générale constate que les honoraires de liquidation versés à ce titre à la société La Française Real Estate Managers se sont élevés à 70 283,04 euros TTC en 2024.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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



9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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

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

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

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XXV : Valeurs de la Société

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

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

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

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

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

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XXV : Valeurs de la Société

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

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

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

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

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

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XXII : Assemblées Générales

(…)

5. Délibérations – Quorum

Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau. Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins un quart du capital social.

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

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

L'Assemblée Générale Extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'Associés présents, représentés ou votant par correspondance, formant au moins cinquante pour cent du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents, représentés ou votant par correspondance.

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

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

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

6. Consultation écrite

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

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

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

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

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XXII : Assemblées Générales

(…)

5. Délibérations – Quorum

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

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

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

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

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

6. Consultation écrite

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

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

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Modification du nombre de membres composant le conseil de surveillance et modification corrélative du paragraphe 1. « Nomination » de l'article XX des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du liquidateur, décide,

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

conformément aux lois et règlementations en vigueur, de modifier le nombre de membres composant le conseil de surveillance pour le fixer, à trois membres au moins et neuf membres au plus, à compter de l'élection des membres du conseil de surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025 et de modifier corrélativement le paragraphe 1. « Nomination » de l'article XX « Conseil de Surveillance » des statuts de la société tel que 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.

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

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 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.

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

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. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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



10/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**11 680 445,90**	**12 037 046,98**	**15 451 192,24**	**16 817 447,81**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	11 680 445,90	12 037 046,98	15 451 192,24	16 817 447,81
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (placements immobiliers)	**11 680 445,90**	**12 037 046,98**	**15 451 192,24**	**16 817 447,81**
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (immobilisations financières)	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Actifs d'exploitation				
Autres actifs et passif d'exploitation	**33 762,93**	**33 762,93**	**29 459,77**	**29 459,77**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	33 762,93	33 762,93	29 459,77	29 459,77
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**308 711,82**	**308 711,82**	**336 866,37**	**336 866,37**
Locataires et comptes rattachés	144 904,99	144 904,99	125 027,20	125 027,20
Provisions pour dépréciation des créances	(110 072,26)	(110 072,26)	(103 198,27)	(103 198,27)
Autres créances	273 879,09	273 879,09	315 037,44	315 037,44
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**2 932 023,71**	**2 932 023,71**	**4 978 014,04**	**4 978 014,04**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 932 023,71	2 932 023,71	4 978 014,04	4 978 014,04
TOTAL III (actifs d'exploitation)	**3 274 498,46**	**3 274 498,46**	**5 344 340,18**	**5 344 340,18**
Passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(1 316 931,25)**	**(1 316 931,25)**	**(2 080 419,05)**	**(2 080 419,05)**
Dettes financières	(37 110,00)	(37 110,00)	(68 164,64)	(68 164,64)
Dettes d'exploitation	(189 947,51)	(189 947,51)	(286 771,69)	(286 771,69)
Dettes diverses	(1 089 873,74)	(1 089 873,74)	(1 725 482,72)	(1 725 482,72)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(1 316 931,25)**	**(1 316 931,25)**	**(2 080 419,05)**	**(2 080 419,05)**
Comptes de régularisation				
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**13 638 013,11**		**18 715 113,37**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**13 994 614,19**		**20 081 368,94**

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

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2023	Autres mouvements	Situation au 31/12/2024
Capital	**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	**4 505 244,70**		**823 393,77**	**5 328 638,47**
Réserves				
Report à nouveau	**456 677,84**	**(29 706,49)**		**426 971,35**
Résultat de l'exercice	**(29 706,49)**	**29 706,49**	**71 625,97**	**71 625,97**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	292 056,71	(292 056,71)	225 194,77	225 194,77
Acomptes sur distribution	(276 423,84)	276 423,84	(120 278,84)	(120 278,84)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(45 339,36)	45 339,36	(33 289,96)	(33 289,96)
Distribution des acomptes sur liquidation	(6 094 000,00)		(5 972 120,00)	(12 066 120,00)
TOTAL GÉNÉRAL	**18 715 113,37**	**0,00**	**(5 077 100,26)**	**13 638 013,11**

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

10/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)

	31/12/2024	31/12/2023
Produits immobiliers		
Loyers	466 672,74	580 128,13
Charges facturées	88 534,57	108 288,05
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**555 207,31**	**688 416,18**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	88 534,57	108 288,05
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	59 796,32	89 381,21
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	175 420,50	163 835,42
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**323 751,39**	**361 504,68**
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	**231 455,92**	**326 911,50**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	21 112,68	33 958,77
Reprises de provisions pour créances douteuses	6 059,90	6 682,22
TOTAL I : Produits d'exploitation	**27 172,58**	**40 640,99**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion		
Charges d'exploitation de la société	89 401,72	102 532,85
Diverses charges d'exploitation	50 573,32	71 844,74
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	12 933,89	16 598,57
TOTAL II : Charges d'exploitation	**152 908,93**	**190 976,16**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(125 736,35)**	**(150 335,17)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	113 125,80	122 439,07
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	**113 125,80**	**122 439,07**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	**0,00**	**0,00**
Résultat financier C = (I - II)	**113 125,80**	**122 439,07**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	6 410,27	1 440,86
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**6 410,27**	**1 440,86**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	60,87	8 399,55
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**60,87**	**8 399,55**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**6 349,40**	**(6 958,69)**
Résultat net (A+B+C+D)	**225 194,77**	**292 056,71**

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.

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 2024, la valeur d'expertise s'établit à 13 040 000,00 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 1 002 953,02 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 12 066 120,00 euros, soit 495,00 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 préteur de deniers ;
- cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie ;
- dettes promoteurs.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

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

ANNEXE / TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2024		Exercice 2023	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Résidentiel	11 680 445,90	12 037 046,98	15 451 192,24	16 817 447,81
Total terrains et constructions locatives	**11 680 445,90**	**12 037 046,98**	**15 451 192,24**	**16 817 447,81**
Total général	**11 680 445,90**	**12 037 046,98**	**15 451 192,24**	**16 817 447,81**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Immobilisations locatives au 31/12/2023		**15 451 192,24**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2023		**15 451 192,24**
Cessions	**(3 770 746,34)**	
PARIS - Rue Haxo	(1 031 230,25)	
CHATOU - Rue des Écoles	(678 711,31)	
CHÂTILLON - Avenue de la Division Leclerc	(787 062,84)	
LYON - Rue des Tuileries	(363 344,48)	
LE PERREUX-SUR-MARNE - Rue de L'Embarcadère	(293 034,85)	
CHÂTENAY-MALABRY - Avenue du Bois	(329 790,09)	
WISSOUS - Allée Maurice Ravel	(287 572,52)	
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2024		**11 680 445,90**
Immobilisations locatives au 31/12/2024		**11 680 445,90**

ACTIFS D'EXPLOITATION		
Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2023		**29 459,77**
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2023		**29 459,77**
Fonds de roulement versés aux syndics	4 303,16	
Fonds de roulements restitués par les syndics		
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2024		**33 762,93**
Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2024		**33 762,93**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Relevé des amortissements	Néant

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Relevé des charges à étaler	Néant

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2023	Dotation 2024	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2024
Pour créances douteuses	103 198,27	12 933,89	6 059,90	110 072,26
Total	**103 198,27**	**12 933,89**	**6 059,90**	**110 072,26**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2023	292 056,71
Report à nouveau 2023	456 677,84
Total distribuable	**748 734,55**
Distribution 2023	**321 763,20**
Report à nouveau après affectation du résultat	426 971,35

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

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	61 037,70
Autres dettes d'exploitation	171 966,30
Total charges à payer	**233 004,00**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	10 099,69
Autres créances d'exploitation	124 857,60
Total produits à recevoir	**134 957,29**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	13 334,50
Locataires : factures à établir	10 099,69
Locataires : créances douteuses	121 470,80
Total	**144 904,99**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

COMMISSIONS DE GESTION

Commissions du liquidateur	**69 575,82**

DÉTAIL DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

Appels syndics	75 429,23
Entretien et réparations	1 999,47
Taxes ordures ménagères	11 105,87
Total	**88 534,57**

DÉTAIL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

Charges locatives	58 104,06
Assurances	453,27
Frais d'actes et contentieux	11 487,09
Taxes foncières	80 069,32
Taxes ordures ménagères	667,87
Autres taxes	24,69
Honoraires gestion techniques	24 614,20
Total	**175 420,50**

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Jeton de présences	9 000,00
Information des associés (BT, rapport annuel)	11 593,36
Déplacements, missions, réceptions	6 840,98
Frais bancaires	1 787,54
Cotisation AMF	238,76
Taxes diverses – CVAE – CET	21 112,68
Total	**50 573,32**

CHARGES FINANCIÈRES

Charges financières	Néant

PRODUITS FINANCIERS

Produits d'intérêts des comptes courants	113 125,80
Total	**113 125,80**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Rompus	60,87
Total	**60,87**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Apurement compte immeuble vendu	4 580,33
Indemnités reçues Art 700	1 149,94
Apurement des comptes de plus-values fiscales	680,00
Total	**6 410,27**

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	70 283,04
	2,5 % HT calculés sur le prix de vente hors droits et hors honoraires d'arbitrage pour les ventes intervenants au profit des locataires	
	4,17 % HT calculés sur le prix de vente hors droits et hors honoraires d'arbitrage pour les ventes intervenant sur un bien libre ou occupé vendu à un investisseur	234 464,21
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)	69 575,82

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	Néant

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

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses d'acquisition	Néant

Promesses de vente			956 000,00
Adresse	**Nature**	**Date**	**Prix**
Rue André Messager - 33520 BRUGES	Résidentiel	04/11/2024	150 000,00
5/7/9 avenue du Bois - 92290 CHÂTENAY-MALABRY	Résidentiel	22/11/2024	152 000,00
28 rue Parmentier - 92800 PUTEAUX	Résidentiel	17/12/2024	425 000,00
79 boulevard de Stalingrad – 94320 THIAIS	Résidentiel	10/10/2024	229 000,00

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 » renvoie à la méthode de valorisation retenue pour l'évaluation de l'actif. Ces méthodes sont précisées dans l'annexe comptable.

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

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Résidentiel								
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	1 354 505,33
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 %	137,30	CA / CO	361 167,73		361 167,73	724 512,21
Villa Haxo 107 rue Haxo 75020 PARIS	26/01/2010	100,00 %	308,50	CA / CO	1 719 148,81		1 719 148,81	2 750 379,06
Perlea 3 rue des Écoles 78400 CHATOU	18/06/2009	100,00 %	74,20	CA / CO	333 649,10		333 649,10	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 %		CA / CO				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	1 577 171,67
Les Terrasses de la Vallée 5,7,9 avenue du Bois 92290 CHÂTENAY-MALABRY	29/12/2009	100,00 %	541,60	CA / CO	2 375 850,88		2 375 850,88	2 705 640,97
Les Terrasses du Parc 25 avenue de la division Leclerc (bât A) 92320 CHÂTILLON	11/06/2010	100,00 %	134,44	CA / CO	581 207,69		581 207,69	1 368 270,53
Rue Parmentier 28 rue Parmentier 92800 PUTEAUX	30/06/2009	100,00 %	137,70	CA / CO	661 346,68		661 346,68	661 346,68
L'Embarcadère 4 rue de l'Embarcadère 94170 LE PERREUX-SUR-MARNE	21/12/2009	100,00 %	231,40	CA / CO	976 020,81		976 020,81	1 269 055,66
Thiais Plazza 79 boulevard de Stalingrad 94320 THIAIS	29/09/2010	100,00 %	179,66	CA / CO	731 047,11		731 047,11	731 047,11
Total résidentiel			**2 993,55**		**11 680 445,90**		**11 680 445,90**	**15 451 192,24**
Total général			**2 993,55**		**11 680 445,90**		**11 680 445,90**	**15 451 192,24**

13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Multihabitation 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 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société civile de placement immobilier Multihabitation 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

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

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

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

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Multihabitation 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 XVIII des statuts, la société de gestion La Française Real Estate Managers est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

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

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

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

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

3) Une commission 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 2024.

Conventions approuvées au cours de l'exercice écoulé :

Conformément à la décision de l'assemblée générale en date du 5 juillet 2024, la société de gestion La Française Real Estate Managers désignée en qualité de liquidateur unique de la SCPI est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

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

2) Pour la gestion de la trésorerie : Une rémunération à 10 % HT des produits financiers annuels.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2024 s'élève à 69 575,82 euros.

3) Pour la réalisation de l'actif social, une rémunération du liquidateur à hauteur de 1,25 % HT du montant annuel des ventes (hors droits et hors frais). Au titre de l'exercice 2024, le montant s'élève à 70 283,04 euros.

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

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre des honoraires d'intermédiaire pour les ventes intervenant au profit des locataires.

Le montant des honoraires relatifs aux ventes intervenant sur un bien libre ou occupé au titre de l'exercice 2024 s'élève à 234 464,21 euros.

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

LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

La Française Real Estate Managers

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

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

Mai 2025 - G40086 - Crédit photo : Depositphotos