

RAPPORT ANNUEL 2023

SCPI MULTIHABITATION 5

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

MULTIHABITATION 5

SCPI « SCELLIER » À CAPITAL FIXE FERMÉ

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 10 juin 2024











1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 4

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2023 6

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 14

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 16

6/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 20

7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 22

8/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 24

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 26

10/ COMPTES ANNUELS 28

11/ ANNEXE 31

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 36

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 chaque SCPI seront abordés dans ces vidéos. Des informations, qui nous l'espérons, vous aideront dans vos décisions de vote.

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

1/ CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

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

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

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

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

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

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

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

Source : CBRE, Rexecode.

RÉSIDENTIEL

Un marché impacté par la hausse des taux

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

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

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

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

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

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

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

CRÉDITS IMMOBILIERS

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

Source : Observatoire Crédit Logement CSA.

VOLUMES DE VENTES CUMULÉS SUR 12 MOIS

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

Source : INSEE, SDES, ECLN.

CROISSANCE DES PRIX

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

Source : INSEE, FPI.

TAUX DE RENDEMENT PRIME

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

Source : CBRE.

2/ FICHE D'IDENTITÉ MULTIHABITATION 5



TYPE DE SCPI
SCPI « Scellier » à capital fixe fermé

SIÈGE SOCIAL
128 boulevard Raspail - 75006 Paris

DATE DE CRÉATION
29 juillet 2009

N° D'IMMATRICULATION AU RCS
513 888 750 RCS Paris

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
28 juillet 2025

CAPITAL SOCIAL
148 450 709 euros

VISA AMF
SCPI n° 09-18 en date du 7 août 2009

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 euros

Siège social : 128 boulevard Raspail - 75006 Paris

399 922 699 RCS PARIS

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

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

Directoire

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

Conseil de surveillance

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

Commissaire aux comptes

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

Michel CATTIN, Président
Jean-Luc BRONSART, Secrétaire
Laurent ALTMAYER
Serge BLANC
Marie-José DUTEURTRE
Sylvain GOYON
Guy LACAZE
François RINCHEVAL
Catherine PARY

Fin de mandat :
à l'issue de la présente assemblée générale

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 2027 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

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

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

INTRODUCTION

Multihabitation 5 a été créée le 29 juillet 2009 et a collecté 200 428 500,00 euros jusqu'au 31 décembre 2010. Elle est en pleine exploitation depuis 2015. C'est la plus importante SCPI de la gamme Multihabitation. Elle a acquis 705 lots, dont 73 % étaient situés en Île-de-France, répartis sur 39 adresses. L'obligation de louer est de neuf années.

Certains lots ont d'ores et déjà respecté cette obligation. Ainsi, la cession du patrimoine a débuté et prendra plusieurs années au vu du nombre importants de lots qui composent le patrimoine.

Nous vous rappelons que la stratégie sur cette SCPI est de vendre les lots au fur et à mesure de leur libération. Cependant, en fonction de la localisation, de la typologie et de l'intérêt pour le secteur résidentiel, certains lots seront remis en location.

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

Le résultat de la SCPI est en diminution de 781 476,02 euros par rapport à 2022, passant de 3 840 234,70 euros à 3 058 758,68 euros en 2023.

Pour votre information, depuis le 1er avril 2023, la PALATINE rémunère ses comptes au taux ester – 30 bps.

Avec un résultat de 22,89 euros par part, la distribution 2023 est revue à la baisse et ressort à 24,30 euros par part, dont 1,41 euros prélevés sur le report à nouveau, qui passe ainsi à 12,63 euros par part après distribution.

Les cessions réalisées ont permis d'effectuer un premier versement (sous forme de réduction de capital) en juillet 2023 pour un montant de 70,00 euros par part.

RÉDUCTION DE CAPITAL

Juillet 2023	70,00 euros
Total	**70,00 euros**

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

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2023

Capital	157 670 420 €
Nombre de parts	133 619
Capitalisation	191 075 170 €
Nombre d'associés	2 949
Valeur de réalisation	1 298,31 €
Prix de souscription(1)	1 500,00 €

Prix acquéreur	838,65 €
Prix net vendeur (prix d'exécution)	752,94 €
Distribution de l'exercice 2023(2)	24,30 €
Taux de distribution 2023(3)	2,26 %
Variation de la valeur de réalisation (N/N-1)	-8,83 %
Rendement global immobilier(4)	-6,57 %

(1) Le prix de souscription est initial.

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

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

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

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2023	2022
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	7 301 838,03	7 870 038,34
dont loyers	5 889 125,02	6 782 940,99
Total des charges	4 243 079,35	4 029 803,64
Résultat	3 058 758,68	3 840 234,70
Distribution	3 246 941,70	4 008 570,00
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	157 670 420,00	167 023 750,00
Total des capitaux propres	170 539 904,45	179 353 450,55
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	159 240 744,41	172 062 294,78

	Global 2023	Par part 2023
Autres informations		
Résultat	3 058 758,68	22,89[1]
Distribution	3 246 941,70	24,30[1]

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	162 180 000,00	1 213,75
Valeur comptable	170 539 904,45	1 276,31
Valeur de réalisation	173 479 160,04	1 298,31
Valeur de reconstitution	205 999 098,73	1 541,69

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

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

VALEUR COMPTABLE

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

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	159 240 744,41
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	11 299 160,04
Valeur comptable	**170 539 904,45**
Valeur comptable ramenée à une part	**1 276,31**

VALEUR DE RÉALISATION

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

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	162 180 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	11 299 160,04
Valeur de réalisation	**173 479 160,04**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**1 298,31**

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

	En euros
Valeur de réalisation	173 479 160,04
Frais d'acquisition des immeubles	11 190 420,00
Commission de souscription	21 329 518,69
Valeur de reconstitution[1]	**205 999 098,73**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**1 541,69**

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

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

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts cédées sur le marché par confrontation	790	0,59 %
Parts transférées par succession et/ou donation	464	0,35 %
Parts cédées de gré à gré	-	-

Le marché des parts ne saurait être significatif dès lors qu'une nouvelle réduction du capital a été réalisée au cours de cet exercice, qui a conduit au remboursement de 70,00 euros par part, à chacun des associés, auquel s'ajoute un remboursement de 69,00 euros versé, en janvier 2024.

Le prix moyen constaté payé par l'acquéreur en 2023 ressort à 965,57 euros par part.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
ZOOM SUR LE PATRIMOINE MULTIHABITATION 5

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2023, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, ressort à 162 180 000 euros hors droits contre 169 420 000 euros hors droits (à périmètre constant) en 2022, soit en baisse de 4,27 %.

DONNÉES AU 31/12/2023

SUPERFICIE DÉTENUE
37 731 M²

NOMBRE DE LOTS DÉTENUS
646

NOMBRE DE LOTS LOUÉS
476

NOMBRE DE LOTS VACANTS
170

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

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

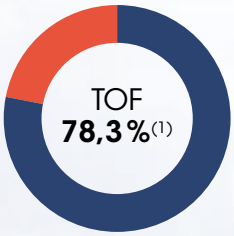
Répartition géographique du patrimoine en surface



Île-de-France
72,80 %

Régions
27,20 %

Taux d'occupation financier (TOF)

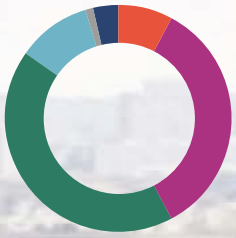


Locaux occupés
78,3 %

Locaux vacants
(en recherche de locataires ou en vente)
21,7 %

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

Répartition du patrimoine selon la nature des lots



F1
8,05 %

F2
34,37 %

F3
42,57 %

F4
10,53 %

F5
0,93 %

Maison
3,56 %

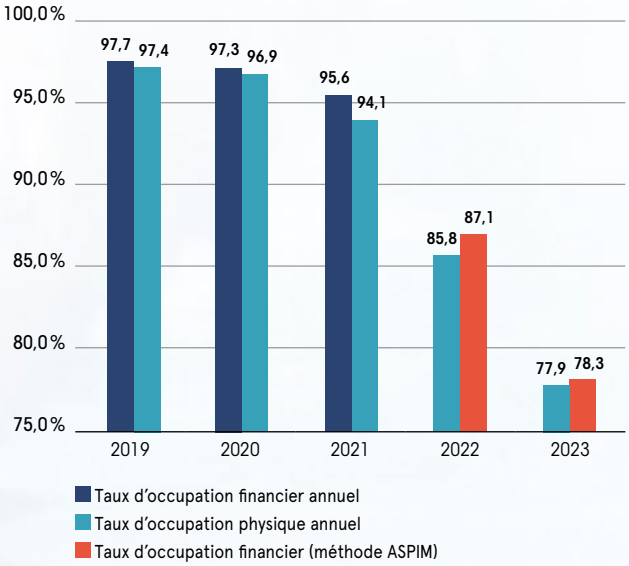
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2023

	Habitation	Bureau	Total en €	Total en %
Île-de-France	128 910 000,00		128 910 000,00	79,49 %
Régions	33 270 000,00		33 270 000,00	20,51 %
Total €	**162 180 000,00**		**162 180 000,00**	
Total 2022	179 180 000,00	3 810 000,00	182 990 000,00	
Total %	**100,00 %**		**100,00 %**	**100,00 %**

GESTION DU PATRIMOINE

TAUX D'OCCUPATION ET MOUVEMENTS LOCATIFS

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



Rappel :

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

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

SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2023, sur les 646 lots restants, 170 sont vacants et 2 sont sous congés. 5 lots sont sous promesse et 11 lots sont sous offre en attente de signature pour une promesse.

ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS

Les loyers quittancés sont passés de 6 782 940,99 euros en 2022 à 5 889 125,02 euros en 2023. Les loyers encaissés représentent 100% des loyers facturés.

CONTENTIEUX

Il y a 61 dossiers en contentieux pour impayés dont 44 locataires partis.

La dotation à la provision pour créances douteuses s'élève à 129 038,03 euros, la reprise s'élève à 257 780,97 euros et la provision s'établit au 31 décembre à 645 209,68 euros contre 773 952,62 euros en 2022.

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

La sélection des dossiers de candidature est très encadrée, mais n'empêche pas les impayés qui sont liés à des problèmes de solvabilité résultant, pour la plupart, d'événements personnels (perte d'emploi, séparation...) intervenant en cours de bail.



3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

La SCPI a débuté la cession de ses actifs en juin 2022.

Au 31 décembre 2023, sur les 646 lots restants, 170 sont vacants dont 65 à relouer et 2 sont sous congés. 5 lots sont sous promesse et 11 lots sont sous offre en attente de signature pour une promesse.

Le montant total des cessions de l'année s'élève à 14 419 500 euros pour 38 ventes, et une plus-value brute de 12,46 %, soit une plus-value nette de 5,82 % (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 14,85 %.

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
Résidence du Parc ASNIÈRES-SUR-SEINE	47,90	232 270,04 €	310 000,00 €	77 729,96 €	33,47 %	290 798,45 €	58 528,41 €	25,20 %
Promenade Sisley SURESNES	174,40	875 585,41 €	1 358 500,00 €	482 914,59 €	55,15 %	1 274 353,84 €	398 768,43 €	45,54 %
Villa Novae BOIS-D'ARCY	107,55	384 815,92 €	460 000,00 €	75 184,08 €	19,54 %	431 507,37 €	46 691,45 €	12,13 %
La Clé des Pins VILLEURBANNE	61,66	198 691,95 €	275 000,00 €	76 308,05 €	38,41 %	257 966,36 €	59 274,41 €	29,83 %
Eiffel Horizon SURESNES	69,10	348 467,89 €	425 000,00 €	76 532,11 €	21,96 %	398 675,29 €	50 207,40 €	14,41 %
Plazza THIAIS	68,82	288 098,69 €	310 000,00 €	21 901,31 €	7,60 %	290 798,45 €	2 699,76 €	0,94 %
Le Domaine d'Oz (bat R) MASSY	157,40	652 529,51 €	710 000,00 €	57 470,49 €	8,81 %	666 038,69 €	13 509,18 €	2,07 %
Les Jardins de Navarre CHARENTON	130,07	804 535,49 €	1 130 000,00 €	325 464,51 €	40,45 %	1 060 007,23 €	255 471,74 €	31,75 %
Fort d'Issy ISSY-LES-MOULINEAUX	149,40	801 249,50 €	1 278 000,00 €	476 750,50 €	59,50 %	1 198 840,04 €	397 590,54 €	49,62 %
Terrasse et Jardins MASSY	265,10	1 051 211,74 €	1 228 000,00 €	176 788,26 €	16,82 %	1 151 937,06 €	100 725,32 €	9,58 %
Le Bellagio SERRIS	161,20	629 353,73 €	785 000,00 €	155 646,27 €	24,73 %	736 384,57 €	107 030,84 €	17,01 %
L'Apogée AIX-EN-PROVENCE	2 096,00	4 451 650,00 €	4 050 000,00 €	(401 650,00 €)	(9,02 %)	3 840 950,82 €	(610 699,18 €)	(13,72 %)
Sequana LE PORT-MARLY	151,70	703 803,05 €	718 000,00 €	14 196,95 €	2,02 %	673 526,73 €	(30 276,32 €)	(4,30 %)
La Calverde MONTPELLIER	134,98	436 411,71 €	440 000,00 €	3 588,29 €	0,82 %	412 746,18 €	(23 665,53 €)	(5,42 %)
Résidence Delta ATHIS-MONS	119,20	465 350,42 €	455 000,00 €	(10 350,42 €)	(2,22 %)	426 817,07 €	(38 533,35 €)	(8,28 %)
Les Terrasses de Sienne BUSSY-SAINT-GEORGES	39,02	157 913,30 €	167 000,00 €	9 086,70 €	5,75 %	156 655,94 €	(1 257,36 €)	(0,80 %)
Les Terrasses du Parc BUSSY-SAINT-GEORGES	85,09	339 612,02 €	320 000,00 €	(19 612,02 €)	(5,77 %)	300 179,04 €	(39 432,98 €)	(11,61 %)
Total	**4 018,59**	**12 821 550,36 €**	**14 419 500,00 €**	**1 597 949,64 €**	**12,46 %**	**13 568 183,13 €**	**746 632,77 €**	**5,82 %**

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (entretiens courants et remises en état locatif) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre.

En 2023, la SCPI a effectué 376 925,71 euros de travaux et de diagnostics contre 437 665,18 euros en 2022.

	2023
Travaux réalisés	376 925,71

Nature des travaux réalisés en 2023

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	
4 rue Michel Gérard	RENNES	Travaux copropriété : traitements balcons et loggias	45 576,84
8 rue Siniargoux	LONGJUMEAU	Travaux de remise en état sur plusieurs logements	33 088,28
10 rue des Champs Philippe	LA GARENNE-COLOMBES	Réalisation audit, réparation ascenseur, divers travaux de remise en état sur plusieurs appartements	25 560,19
13 boulevard d'Erkrath	CERGY	Réalisation audit,divers travaux de plomberie et réparation porte fenêtre	21 039,79
204 rue de la Madeleine (Bât A)	MONTPELLIER	Travaux de remise en état sur trois appartements, réparation volets roulants et travaux dans salle de bains suite à un sinistre	17 991,68

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Aux termes d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire du 6 juillet 2023 et d'une décision de la gérance du 28 juillet 2023, le capital de la SCPI a été réduit d'un montant de 9 353 330 euros, pour le ramener de 167 023 750 euros à 157 670 420 euros, par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant de 70 euros par part. À l'issue de cette opération, le capital de la SCPI s'élevait à 157 670 420 euros, divisé en 133 619 parts d'une valeur nominale de 1 180 euros.

ÉVÉNEMENT IMPORTANT SURVENU APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Aux termes d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire du 6 juillet 2023 et d'une décision de la gérance du 30 janvier 2024, le capital de la SCPI a été réduit d'un montant de 9 219 711 euros, pour le ramener de 157 670 420 euros à 148 450 709 euros, par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant de 69 euros par part. À l'issue de cette opération, le capital de la SCPI s'élevait à 148 450 709 euros, divisé en 133 619 parts d'une valeur nominale de 1 111 euros.

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.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

EXPIRATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2024.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de sept candidats au moins et de neuf au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après, conformément à l'article R.214-144 du Code monétaire et financier, les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature, la liste exhaustive de leurs mandats étant publiée sur le site internet de la société de gestion en suivant le lien qui vous a été communiqué dans la convocation à l'assemblée générale.

CANDIDATS SORTANTS

Laurent ALTMAYER – 45 ans
Détenant : 103 parts
Demeurant à : Riedisheim (68)
Profession / activité : Ingénieur
Nombre de mandats CS SCPI : 8

Serge BLANC – 73 ans
Détenant : 30 parts
Demeurant à : Versailles (78)
Profession / activité : Cadre dans le secteur bancaire et administrateur d'une société foncière (logement social), Président d'une association de solidarité
Nombre de mandats CS SCPI : 14

Jean-Luc BRONSART – 69 ans
Détenant : 299 parts
Demeurant à : Saint-Brévin-les-Pins (44)
Profession / activité : Investisseur immobilier privé, loueur en meublé non professionnel
Nombre de mandats CS SCPI : 46
Secrétaire sortant

Michel CATTIN – 75 ans
Détenant : 50 parts
Demeurant à : Chapelle-d'Huin (25)
Profession / activité : Consultant en stratégie auprès d'entreprises agricoles
Nombre de mandats CS SCPI : 16
Président sortant

Marie-José DUTEURTRE – 70 ans
Détenant : 9 parts
Demeurant à : Le Havre (76)
Profession / activité : Ancienne professeure de Mathématiques en lycée
Nombre de mandats CS SCPI : 16

Sylvain GOYON – 55 ans
Détenant : 50 parts
Demeurant à : Paris (75)
Profession / activité : Responsable de la stratégie dans une société financière
Nombre de mandat CS SCPI : 1

Guy LACAZE – 72 ans
Détenant : 59 parts
Demeurant à : Paris (75)
Profession / activité : Ancien cadre dans la gestion immobilière
Nombre de mandats CS SCPI : 5

Catherine PARY – 67 ans
Détenant :27 parts
Demeurant à : Cambrin (62)
Profession / activité : Gestionnaire de patrimoine
Nombre de mandats CS SCPI : 2

François RINCHEVAL – 58 ans
Détenant : 135 parts
Demeurant à : Chartres (28)
Profession / activité : Dirigeant fondateur de Pleyel Patrimoine, cabinet de gestion de patrimoine, investisseur et bailleur immobilier privé
Nombre de mandats CS SCPI : 10

NOUVEAUX CANDIDATS

Patrick BETTIN – 74 ans
Détenant : 1 part
Demeurant à : Audun-le-Roman (54)
Profession / activité : Investisseur privé en SCPI
Nombre de mandats CS SCPI : 8

Olivier BLICQ – 66 ans
Détenant : 59 parts
Demeurant à : Lille (59)
Profession / activité : Investisseur privé
Nombre de mandats CS SCPI : 18

Bruno BOURGEOIS – 66 ans
Détenant : 13 parts
Demeurant à : Saint-Floris (62)
Profession / activité : Ancien cadre financier, consultant pour un fonds d'investissement, investisseur et bailleur immobilier
Nombre de mandat CS SCPI : 1

Christian BOUTHIE – 76 ans
Détenant : 35 parts
Demeurant à : Toulouse (31)
Profession / activité : Ancien vétérinaire
Nombre de mandats CS SCPI : 25

Frédéric BRINDEAU – 50 ans
Détenant : 220 parts
Demeurant à : Paris 2ème (75)
Profession / activité : Responsable de la gestion d'actifs Infrastructure et de l'ESG d'une société de gestion de portefeuille
Nombre de mandat CS SCPI : 1

Philippe CABANIER – 52 ans
Détenant : 1 part
Demeurant à : Toulouse (31)
Profession / activité : Directeur financier, investisseur privé
Nombre de mandat CS SCPI : 12

Xavier CHAULIN – 55 ans
Détenant : 48 parts
Demeurant à : Chabottes (05)
Profession / activité : Surveillant pénitentiaire
Nombre de mandat CS SCPI : Aucun

Michel COUROUBLE – 61 ans
Détenant : 106 parts
Demeurant à : Faches-Thumesnil (59)
Profession / activité : Directeur de caisse dans le secteur bancaire mutualiste
Nombre de mandat CS SCPI : aucun

Bertrand de GELOES – 76 ans
Détenant : 5 parts
Demeurant à : Vannes (56)
Profession / activité : Ancien chef d'entreprise dans le transport
Nombre de mandats CS SCPI : 11

Philippe Georges DESCHAMPS – 63 ans
Détenant : 152 parts
Demeurant à : Puy-Sanières (05)
Profession / activité : Conseiller en épargne, prévoyance et gestion de patrimoine
Nombre de mandats CS SCPI : 7

Guy GALLIC – 72 ans
Détenant : 40 parts
Demeurant à : Châtenay-Malabry (92)
Profession / activité : Ancien cadre dirigeant dans l'aéronautique, investisseur immobilier privé
Nombre de mandats CS SCPI : 3

Jean-Paul LAUQUE – 57 ans
Détenant : 54 parts
Demeurant à : Gagny (93)
Profession / activité : Cadre dans la maintenance hospitalière
Nombre de mandat CS SCPI : Aucun

Stéphane MELQUIOND – 41 ans
Détenant : 11 parts
Demeurant à : Saint-Mandé (94)
Profession / activité : Inspecteur principal des Finances Publiques
Nombre de mandat CS SCPI : Aucun

Jacques MORILLON – 59 ans
Détenant : 319 parts
Demeurant à : Massy (91)
Profession / activité : Ingénieur, investisseur privé
Nombre de mandats CS SCPI : 10

Georges PUPIER – 77 ans
Détenant : 5 parts
Demeurant à : Saint-Etienne (42)
Profession / activité : Ancien cadre dirigeant d'une société de services financiers
Nombre de mandats CS SCPI : 14

Aurélien ROL – 43 ans
Détenant : 1 part
Demeurant à : Levallois-Perret (92)
Profession / activité : Juriste fiscaliste
Nombre de mandats CS SCPI : 9



4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont Multihabitation 5, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

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

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

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

PROVENANCE DES FONDS

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

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

Risque de perte en capital

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

Risque de marché immobilier

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

Risque de liquidité

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

Risque lié au crédit

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

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

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

Risque de gestion discrétionnaire

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

Risque de durabilité

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

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion

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

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

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

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

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTERÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

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

RÉMUNÉRATION

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

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

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

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

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

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

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

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

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

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

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

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES :

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

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

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

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

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

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre(1)
2019	167 023 750,00	-	133 619	2 973	-	1 083,65
2020	167 023 750,00	-	133 619	2 969	-	1 006,17
2021	167 023 750,00	-	133 619	2 961	-	1 073,18
2022	167 023 750,00	-	133 619	2 955	-	1 049,52
2023	157 670 420,00	-	133 619	2 949	-	838,65

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix d'entrée au 1er janvier (euros)(1)	1 016,37	1 083,65	1 006,17	1 073,18	1 049,52
Distribution versée au titre de l'année (euros)(2)	36,00	36,00	33,00	30,00	24,30
dont distribution de report à nouveau	-	-	-	*4,20%*	*5,80%*
Taux de distribution sur valeur de marché(3)	2,40%	2,40%	2,20%	2,00%	////////////////////
Taux de distribution(4)	-	-	3,28%	2,82%	2,26%
Report à nouveau cumulé par part (euros)(5)	12,07	13,56	15,31	14,04	12,63

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

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

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

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

(5) Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2019	151	0,11%	1,5 mois	-	536,25
2020	606	0,45%	1,5 mois	-	150,00
2021	541	0,40%	1,5 mois	-	611,20
2022	880	0,66%	1,5 mois	-	640,26
2023	790	0,59%	Dans le trimestre	1 791	1 290,25

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

	2019		2020		2021		2022		2023	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	56,10	99,99	56,46	98,48	55,11	99,91	50,76	100,00	44,07	95,18
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire									2,21	4,77
Produits divers			0,87	1,52	0,05	0,09			0,02	0,05
Total des revenus	**56,10**	**100,00**	**57,33**	**100,00**	**55,15**	**100,00**	**50,77**	**100,00**	**46,31**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	6,69	11,93	6,73	11,74	6,57	11,92	6,05	11,92	5,52	11,92
Autres frais de gestion[1]	0,60	1,07	0,92	1,60	0,66	1,19	0,73	1,43	2,09	4,51
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,44	2,57	1,75	3,05	2,38	4,32	3,28	6,45	2,82	6,09
Charges immobilières non récupérées	10,61	18,91	10,32	18,00	10,55	19,13	11,69	23,03	13,95	30,12
Sous total - Charges externes	**19,34**	**34,48**	**19,72**	**34,39**	**20,16**	**36,56**	**21,74**	**42,83**	**24,38**	**52,65**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour gros entretien										
- dotation nette aux autres provisions[2]	0,76	1,35	0,12	0,21	0,25	0,45	0,28	0,55	(0,96)	(2,08)
Sous total - Charges internes	**0,76**	**1,35**	**0,12**	**0,21**	**0,25**	**0,45**	**0,28**	**0,55**	**(0,96)**	**(2,08)**
Total des charges	**20,10**	**35,82**	**19,84**	**34,61**	**20,41**	**37,01**	**22,03**	**43,39**	**23,41**	**50,56**
RÉSULTAT	**36,00**	**64,18**	**37,49**	**65,39**	**34,74**	**62,99**	**28,74**	**56,61**	**22,89**	**49,44**
Variation du report à nouveau			1,49	2,60	1,74	3,15	1,26	2,48	1,41	3,04
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	36,00	64,17	36,00	62,79	33,00	59,83	30,00	59,10	24,30	52,48
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	36,00	64,17	36,00	62,79	33,00	59,83	30,00	59,10	23,71	51,20

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

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

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2022[1]	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	200 428 500,00	(9 353 330,00)	191 075 170,00
Cessions d'immeubles	4 755 328,12	12 821 550,36	17 576 878,48
Plus et moins-values sur cessions	649 428,92	727 966,92	1 377 395,84
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(21 046 756,26)		(21 046 756,26)
Achats d'immeubles	(176 817 622,90)		(176 817 622,90)
Frais d'acquisition des immobilisations	(2 553 945,52)		(2 553 945,52)
Sommes restant à rembourser	**5 414 932,36**	**4 196 187,28**	**9 611 119,64**

(1) Depuis l'origine de la société.

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

DÉCLARATION FISCALE

PERSONNES PHYSIQUES

Les SCPI relèvent du régime fiscal des sociétés semi-transparentes qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés aunom 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.

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

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

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

	En euros
Revenu foncier	
Revenu brut	5 890 120
Autres charges déductibles	2 324 882
Revenu net	3 565 238
Soit par part en pleine jouissance	26,68
Revenu financier	
Revenu	264 566
Soit par part en pleine jouissance	1,98
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	1,39

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC(1)	3 805 391
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	1 494 152
Résultat fiscal	2 311 239

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS(1)	3 805 391
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	3 805 391

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1er janvier 2024 (euros)	
Pour les résidents français	**Pour les non-résidents français (ou assimilés)**
682,65	682,65

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

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D. 441-6 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31 décembre 2023, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2023								
Fournisseurs		800 700,30						800 700,30(1)
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		**800 700,30**						**800 700,30**
Échéances au 31/12/2022								
Fournisseurs		1 543 872,78						1 543 872,78(1)
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		**1 543 872,78**						**1 543 872,78**

(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 5.

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

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

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

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

« Article XX : Conseil de Surveillance

(...)

1. Nomination

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

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

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

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

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

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

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

II. RÉDUCTION DU CAPITAL

La stratégie de liquidation progressive des actifs ayant respecté leur engagement de location de neuf ans a débuté en 2022.

Le produit de ces cessions n'ayant pas vocation à être réinvesti eu égard à la politique d'investissement de votre SCPI, nous soumettons à vos suffrages une résolution visant à nous permettre de vous verser le produit de ces cessions sans attendre le terme statutaire de votre SCPI fixé au 28 juillet 2025, dès lors que celui-ci aura atteint un montant significatif.

Ainsi, nous vous demandons de nous autoriser, jusqu'à la prochaine assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2024, à procéder à une ou plusieurs réductions de capital par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant minimum de 40,00 euros. En conséquence, chaque réduction de capital donnerait lieu à la diminution corrélative de la valeur nominale de chaque part sociale, actuellement fixée à 1 111 euros et au remboursement partiel de l'apport effectué par chaque associé.

***

Nous vous demanderons de donner tous pouvoirs à la société de gestion à effet de procéder à la réalisation desdites modifications.

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

La société de gestion



7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

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

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

Votre conseil s'est réuni à deux reprises le 1er mars 2023 et le 4 octobre 2023 afin d'examiner les comptes de la période écoulée, le marché des parts ainsi que la situation du patrimoine et a reçu sur ces points toutes les explications permettant d'analyser et de comprendre leur évolution.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires qui suivent à l'issue de la réunion du 19 mars 2024.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE ET GESTION LOCATIVE

Entièrement constitué, le patrimoine de la SCPI Multihabitation 5 comprend un total de 705 lots intégralement livrés dont 704 consacrés à l'habitation et 1 à usage de bureaux.

Au 31 décembre 2023, sur les 705 lots détenus par la SCPI, 59 lots ont été cédés, 476 lots sont loués et 169 lots sont vacants dont 65 à relouer.

Nous vous rappelons que la stratégie sur cette SCPI est de vendre les lots au fur et à mesure de leur libération. Cependant, en fonction de la localisation, de la typologie et de l'intérêt pour le secteur résidentiel, certains lots seront remis en location.

Le taux moyen d'occupation physique s'élève à 74,81% et le taux moyen d'occupation financier s'élève au 31 décembre 2023 à 74,95%.

La valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées dont nous avons pris connaissance, s'établit à 162 180 000,00 euros hors droits, soit 1 213,75 euros par part, représentant une baisse de 4,27% par rapport à l'exercice 2022 à périmètre constant

Enfin, en ce qui concerne les contentieux locatifs, 61 dossiers pour impayés étaient ouverts au 31 décembre 2023, dont 44 concernant des locataires ayant quitté les lieux, représentant une créance totale hors DG de 431 215,72 euros soit 0,52% des loyers quittancés.

Au regard de ces éléments, votre conseil de surveillance marque une vigilance toute particulière quant au suivi de ces dossiers et accorde une grande attention à l'évolution du poste contentieux de votre SCPI.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Aux termes d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire du 6 juillet 2023 et d'une décision de la gérance du 28 juillet 2023, le capital de la SCPI a été réduit d'un montant de 9 353 330,00 euros, pour le ramener de 167 023 750,00 euros à 157 670 420,00 euros, par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant de 70 euros par part. A l'issue de cette opération, le capital de la SCPI s'élevait à 157 670 420,00 euros, divisé en 133 619 parts d'une valeur nominale de 1 180,00 euros.

Aux termes d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire du 6 juillet 2023 et d'une décision de la gérance du 30 janvier 2024, le capital de la SCPI a été réduit d'un montant de 9 219 711,00 euros, pour le ramener de 157 670 420,00 euros à 148 450 709,00 euros, par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant de 69,00 euros par part. A l'issue de cette opération, le capital de la SCPI s'élevait à 148 450 709,00 euros, divisé en 133 619 parts d'une valeur nominale de 1 111,00 euros.

Au cours de l'exercice 2023, 554 parts ont été échangées au 1er semestre sur la base d'un prix unitaire moyen payé par l'acquéreur de 1 014,69 euros et 236 parts ont été échangées au 2ème semestre sur la base d'un prix unitaire moyen payé par l'acquéreur de 850,24 euros. Cependant, compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire sera toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2023

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

Le résultat de l'exercice social de la SCPI au 31 décembre 2023 se solde par un bénéfice de 3 058 758,68 euros, soit 22,89 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2023 s'est élevée à 24,30 euros par part dont 1,41 euros par part prélevés sur le compte report à nouveau.

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

Elle vous propose également de réaliser une ou plusieurs réduction(s) de capital par réduction de la valeur nominale dès lors qu'un minimum de 40,00 euros par part de vente d'actifs serait atteint et ceci afin de procéder au versement des fonds au profit des associés.

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

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 19 mars 2024 est soumis à votre approbation. Après prise en compte de nos observations, nous vous invitons à approuver ces résolutions dans leur ensemble.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Arrivant au terme de nos mandats, nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous avez témoignée au cours de ces années.

L'ensemble des membres sollicitent le renouvellement de leur mandat afin de continuer à défendre vos intérêts et de maintenir avec la société de gestion, dans le souci permanent d'indépendance vis-à-vis de cette dernière, le dialogue indispensable à des échanges critiques et constructifs. Votre conseil de surveillance s'est montré particulièrement assidu et a fait preuve d'un total investissement ; les membres qui sollicitent leur renouvellement méritent votre soutien au regard de leur réel engagement au cours des trois dernières années.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2023 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission. Nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance afin d'éviter les frais de convocation d'une seconde assemblée générale.

Pour le conseil de surveillance,
Monsieur Michel CATTIN,
Président



8/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2023 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 3 058 758,68 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa mission de Gérant et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 3 058 758,68 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 1 876 223,41 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 4 934 982,09 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 3 246 941,70 euros ;
- au report à nouveau une somme de 1 688 040,39 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2023

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2023, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **valeur comptable :** 170 539 904,45 euros, soit 1 276,31 euros par part ;
- **valeur de réalisation :** 173 479 160,04 euros, soit 1 298,31 euros par part ;
- **valeur de reconstitution :** 205 999 098,73 euros, soit 1 541,69 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2023 à 134 133,00 euros, soit 1,00 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

- le montant des ventes (honoraires de commercialisation et de liquidation inclus) est versé à la SCPI et que,
- les honoraires de commercialisation y afférents sont par la suite reversés à la société La Française Real Estate Managers ; décide de fixer les honoraires de commercialisation versés en rémunération de cette mission spécifique, à un maximum de :
  - 2,5 % HT du prix de vente hors droits et hors honoraires de commercialisation pour les ventes intervenant au profit des locataires ;

- 4,17 % HT du prix de vente hors droits et hors honoraires de commercialisation pour les ventes intervenant sur un bien libre ;
- 4,17 % HT du prix de vente hors droits et hors honoraires de commercialisation pour les ventes intervenant sur un bien occupé.

L'assemblée générale constate que les honoraires versés à ce titre à la société La Française Real Estate Managers se sont élevés à 654 973,98 euros TTC en 2023.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Nomination de sept associés candidats au moins ou de neuf associés candidats au plus en qualité de membre du conseil de surveillance

L'assemblée générale, prenant acte que le mandat de l'ensemble des membres du conseil de surveillance suivants, arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée, à savoir :
- Laurent ALTMAYER
- Serge BLANC
- Jean-Luc BRONSART
- Michel CATTIN
- Marie-José DUTEURTRE
- Sylvain GOYON
- Guy LACAZE
- Catherine PARY
- François RINCHEVAL

nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de 2026 : (*Seront nommés les sept associés candidats au moins ou les neuf au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix*) :

CANDIDATS SORTANTS

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Laurent ALTMAYER		
Serge BLANC		
Jean-Luc BRONSART		
Michel CATTIN		
Marie-José DUTEURTRE		
Sylvain GOYON		
Guy LACAZE		
Catherine PARY		
François RINCHEVAL		

NOUVEAUX CANDIDATS

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Patrick BETTIN		
Olivier BLICQ		
Bruno BOURGEOIS		
Christian BOUTHIE		
Frédéric BRINDEAU		
Philippe CABANIER		
Xavier CHAULIN		
Michel COUROUBLE		
Bertrand de GELOES		
Philippe Georges DESCHAMPS		
Guy GALLIC		
Jean-Paul LAUQUE		
Stéphane MELQUIOND		
Jacques MORILLON		
Georges PUPIER		
Aurélien ROL		

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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

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

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

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XX : Conseil de Surveillance

(...)

1. Nomination

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

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

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

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

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

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

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XX : Conseil de Surveillance

(...)

1. Nomination

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

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

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

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

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

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

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Réduction du capital social, pouvoirs à donner à la société de gestion

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion sur le projet de réduction du capital social par voie de diminution de la valeur nominale de chaque part sociale, décide :

- de déléguer à la Société de gestion le pouvoir de réduire le capital de la SCPI par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant minimum de 40 euros, et
- de donner tous pouvoirs à la Société de gestion à effet de procéder à la réalisation de la réduction de capital et notamment :
  - fixer le montant de la réduction de capital,
  - procéder au versement des fonds au profit des associés,
  - accomplir, directement ou par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitive la réduction de capital,
  - modifier corrélativement les statuts de la Société,
  - d'une manière générale, prendre toutes dispositions utiles, conclure tous accords et effectuer toute formalité utile à l'émission des actions nouvelles.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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



10/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EUROS)

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**159 240 744,41**	**162 180 000,00**	**172 062 294,78**	**182 990 000,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	159 240 744,41	162 180 000,00	172 062 294,78	182 990 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (placements immobiliers)	**159 240 744,41**	**162 180 000,00**	**172 062 294,78**	**182 990 000,00**
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (immobilisations financières)	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Autres actifs et passif d'exploitation	**294 447,80**	**294 447,80**	**267 173,71**	**267 173,71**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	294 447,80	294 447,80	267 173,71	267 173,71
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**2 147 370,58**	**2 147 370,58**	**2 774 175,94**	**2 774 175,94**
Locataires et comptes rattachés	1 025 479,60	1 025 479,60	1 186 771,93	1 186 771,93
Provisions pour dépréciation des créances	(645 209,68)	(645 209,68)	(773 952,62)	(773 952,62)
Autres créances	1 767 100,66	1 767 100,66	2 361 356,63	2 361 356,63
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**14 316 386,67**	**14 316 386,67**	**9 304 670,67**	**9 304 670,67**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	14 316 386,67	14 316 386,67	9 304 670,67	9 304 670,67
TOTAL III (actifs d'exploitation)	**16 758 205,05**	**16 758 205,05**	**12 346 020,32**	**12 346 020,32**
Provisions pour risques et charges	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Dettes	**(5 460 345,55)**	**(5 460 345,55)**	**(5 056 031,42)**	**(5 056 031,42)**
Dettes financières	(500 980,16)	(500 980,16)	(580 764,97)	(580 764,97)
Dettes d'exploitation	(847 236,65)	(847 236,65)	(1 588 765,42)	(1 588 765,42)
Dettes diverses	(4 112 128,74)	(4 112 128,74)	(2 886 501,03)	(2 886 501,03)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(5 460 345,55)**	**(5 460 345,55)**	**(5 056 031,42)**	**(5 056 031,42)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	1 300,54	1 300,54	1 290,87	1 290,87
Produits constatés d'avance			(124,00)	(124,00)
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)	**1 300,54**	**1 300,54**	**1 166,87**	**1 166,87**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**170 539 904,45**		**179 353 450,55**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**173 479 160,04**		**190 281 155,77**

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

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation au 31/12/2023
Capital	**167 023 750,00**	**0,00**	**(9 353 330,00)**	**157 670 420,00**
Capital souscrit	167 023 750,00		(9 353 330,00)	157 670 420,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**9 804 048,22**	**0,00**	**0,00**	**9 804 048,22**
Prime d'émission	33 404 750,00			33 404 750,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(23 600 701,78)			(23 600 701,78)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	**649 428,92**	**0,00**	**727 966,92**	**1 377 395,84**
Réserves	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Report à nouveau	**2 044 558,71**	**(168 335,30)**	**0,00**	**1 876 223,41**
Résultat de l'exercice	**(168 335,30)**	**168 335,30**	**(188 183,02)**	**(188 183,02)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	3 840 234,70	(3 840 234,70)	3 058 758,68	3 058 758,68
Acomptes sur distribution	(4 008 570,00)	4 008 570,00	(2 982 376,08)	(2 982 376,08)
Prélèvement libératoire payé pour compte			(264 565,62)	(264 565,62)
Distribution des acomptes sur liquidation				
TOTAL GÉNÉRAL	**179 353 450,55**		**(8 813 546,10)**	**170 539 904,45**

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

10/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EUROS)

	31/12/2023	31/12/2022
Produits immobiliers		
Loyers	5 889 125,02	6 782 940,99
Charges facturées	838 014,86	982 299,28
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**6 727 139,88**	**7 765 240,27**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	838 014,86	982 299,28
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	376 925,71	437 665,18
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 863 526,37	1 562 509,45
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**3 078 466,94**	**2 982 473,91**
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	**3 648 672,94**	**4 782 766,36**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	18 665,87	16 652,03
Reprises de provisions pour créances douteuses	257 780,97	87 855,08
TOTAL I : Produits d'exploitation	**276 446,84**	**104 507,11**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	737 634,33	808 296,47
Charges d'exploitation de la société	44 367,31	42 920,76
Diverses charges d'exploitation	250 130,84	66 553,79
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	129 038,03	125 385,73
TOTAL II : Charges d'exploitation	**1 161 170,51**	**1 043 156,75**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(884 723,67)**	**(938 649,64)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	295 260,72	
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	**295 260,72**	
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	2 405,93	2 418,07
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	**2 405,93**	**2 418,07**
Résultat financier C = (I - II)	**292 854,79**	**(2 418,07)**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	2 990,59	290,96
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**2 990,59**	**290,96**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	1 035,97	1 754,91
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**1 035,97**	**1 754,91**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**1 954,62**	**(1 463,95)**
Résultat net (A+B+C+D)	**3 058 758,68**	**3 840 234,70**

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

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

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

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne

« Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition ou pour leur valeur d'apport.

Les dépenses de climatisation sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement. Toutes les autres dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisées et amorties sur 5 ans.

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BPCE Expertise Immobilière en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995 et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

La méthode principale utilisée par l'expert est celle dite de la « capitalisation des revenus locatifs » qui consiste à appliquer un taux de capitalisation à la valeur locative d'un immeuble après rapprochement de son loyer effectif. Cette méthodologie est complétée de la méthode dite « par comparaison » qui permet d'analyser la valeur métrique en la comparant à des références de marché. Il s'agit des deux méthodes les plus couramment utilisées. Certains experts retiennent la seule méthode par capitalisation du revenu la jugeant plus pertinente, d'autres préfèrent réaliser une moyenne des deux méthodes. Dans certains cas particuliers et notamment lorsqu'une partie du revenu est variable, une troisième méthode est utilisée à savoir le « discounted Cash-Flow », qui est une actualisation des revenus futurs (y compris jusqu'à la vente de l'actif) en prenant en compte des variables pouvant impacter le montant des revenus (mouvement locatif, travaux, vacance locative, impayé...) actualisé à un taux de capitalisation. La société de gestion utilise la même méthodologie et confronte sa valorisation avec celle de l'expert.

Au 31 décembre 2023, la valeur d'expertise s'établit à 162 180 000,00 euros.

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

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

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 2023		Exercice 2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	159 240 744,41	162 180 000,00	167 610 644,75	179 180 000,00
Bureaux			4 451 650,03	3 810 000,00
Total général	**159 240 744,41**	**162 180 000,00**	**172 062 294,78**	**182 990 000,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2022	**172 062 294,78**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2022	**172 062 294,78**
Cessions	**(12 821 550,37)**
AIX-EN-PROVENCE - 490 avenue Galilée	(4 451 650,03)
ASNIÈRES-SUR-SEINE - 12 rue des Frères Chausson	(232 270,04)
SURESNES - 1-3 avenue Justin Godart	(875 585,40)
BOIS D'ARCY - 25 rue Romy Schneider	(384 815,92)
SURESNES - 69/71 boulevard Henri Sellier	(348 467,89)
VILLEURBANNE - 30 et 32 rue Colin	(198 691,95)
THIAIS - 79 boulevard de Stalingrad	(288 098,69)
MASSY - 16 A rue Léonard de Vinci (Bât R)	(652 529,50)
ISSY-LES-MOULINEAUX - 152 promenade du Verger	(801 249,49)
CHARENTON-LE-PONT - 28/30 rue Gabriel Peri	(804 535,49)
MASSY - 3 B rue Ampère	(1 051 211,74)
SERRIS - 37 cours du Tage (Bât D)	(629 353,74)
LE PORT-MARLY - 32 rue du Val André	(703 803,05)
MONTPELLIER - 191 rue Jacques Fouroux	(436 411,71)
ATHIS-MONS - 1 ter avenue Léon Blum	(465 350,41)
BUSSY-SAINT-GEORGES - 87/89 avenue Marie Curie	(339 612,02)
BUSSY-SAINT-GEORGES - 73 avenue Marie Curie (Bât A)	(157 913,30)
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2023	**159 240 744,41**
Agencements, aménagements, installations 2022	4 809,12
MONTPELLIER - 191 rue Jacques Fouroux	497,28
Agencements, aménagements, installations 2023	5 306,40
Amortissements agencements, aménagements, installations 2022	(4 809,12)
Dotations de l'exercice	(497,28)
Reprises de l'exercice	
Amortissements agencements, aménagements, installations 2023	(5 306,40)
Immobilisations locatives au 31/12/2023	**159 240 744,41**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2022	**267 173,71**
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2022	**267 173,71**
Fonds de roulement versés aux syndics	27 274,09
Fonds de roulement restitués par les syndics	
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2023	**294 447,80**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2023	**294 447,80**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2022	Compte à compte 2023[1]	Dotation 2023	Montant des amortissements au 31/12/2023
Agencements, aménagements et installations	5 ans	(4 809,12)	(497,28)		(5 306,40)

(1) Les valeurs nettes comptables des agencements, aménagements installations des immeubles arbitrés ont été portées en capitaux propres.

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2022	Dotation 2023	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2023
Pour créances douteuses	773 952,62	129 038,03	257 780,97	645 209,68
Total	**773 952,62**	**129 038,03**	**257 780,97**	**645 209,68**

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

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2022	3 840 234,70
Report à nouveau 2022	2 044 558,71
Total distribuable	**5 884 793,41**
Distribution 2022	4 008 570,00
Report à nouveau après affectation du résultat	**1 876 223,41**

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	100 146,76
Locataires et comptes rattachés	7 570,89
Autres dettes d'exploitation	215 777,14
Total	**323 494,79**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	182 178,01
Autres créances d'exploitation	415 348,87
Total	**597 526,88**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	112 199,23
Locataires : factures à établir	182 178,01
Locataires : créances douteuses	731 102,36
Total	**1 025 479,60**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

CHARGES FINANCIÈRES

Autres charges financières	2 405,93
Total	**2 405,93**

PRODUITS FINANCIERS

Produits d'intérêts des comptes courants	295 260,72
Reprises de provisions sur charges financières	
Total	**295 260,72**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Apurement comptes locataires	1 032,85
Rompus	3,12
Total	**1 035,97**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Remboursement par l'acquéreur taxe bureaux	1 970,71
Indemnités reçues Art 700	900,00
Apurement compte locataires	103,00
Rompus	16,88
Total	**2 990,59**

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	196 342,87
	2,5 % HT calculés sur le prix de vente hors droits et hors honoraires d'arbitrage pour les ventes intervenants au profit des locataires	n.a.
	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	654 973,97
Honoraire de gérance (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais admnistratifs)	10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets)	737 634,33

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	Néant

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
1 ter avenue Léon Blum - 91200 ATHIS-MONS	Résidentiel	05/10/2023	155 000,00
87/89 avenue Marie Curie - 77600 BUSSYS-SAINT-GEORGES	Résidentiel	02/11/2023	140 000,00
26 rue des Bateliers - 93400 SAINT-OUEN	Résidentiel	26/10/2023	410 000,00
26 rue des Bateliers - 93400 SAINT-OUEN	Résidentiel	21/12/2023	275 000,00

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier. La colonne « Méthode » renvoi à la méthode de valorisation retenue pour l'évaluation de l'actif. Ces méthodes sont précisées dans l'annexe comptable.

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

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Bureaux								
490 avenue de Galilée 13100 AIX-EN-PROVENCE	15/04/2011	100,00 %		CA / CO				4 451 650,03
Total bureaux								**4 451 650,03**
Résidentiel								
38 impasse de la Gaité 06200 NICE	20/10/2011	100,00 %	1 399,05	CA / CO	6 030 212,00		6 030 212,00	6 030 212,00
12 cours de Québec 33200 BORDEAUX	03/01/2012	100,00 %	1 153,18	CA / CO	3 770 157,70		3 770 157,70	3 770 157,70
10 avenue Raymond Manaud 33520 BRUGES	18/06/2010	100,00 %	834,27	CA / CO	2 236 780,77		2 236 780,77	2 236 780,77
204 rue de la Madeleine (Bât A) 34000 MONTPELLIER	14/05/2012	100,00 %	1 200,58	CA / CO	4 132 460,60		4 132 460,60	4 132 460,60
191 rue Jacques Fouroux 34070 MONTPELLIER	01/08/2011	100,00 %	517,45	CA / CO	1 700 988,29		1 700 988,29	2 137 400,00
2 boulevard des Volcans 34300 AGDE	31/12/2010	100,00 %	609,96	CA / CO	1 901 421,51		1 901 421,51	1 901 421,51
4 rue Michel Gérard 35000 RENNES	08/06/2012	100,00 %	1 060,90	CA / CO	3 533 093,78		3 533 093,78	3 533 093,78
6 rue Diane Fossey 44300 NANTES	16/12/2011	100,00 %	1 014,50	CA / CO	2 941 288,00		2 941 288,00	2 941 288,00
169 rue Édouard Vaillant (bât E) 59100 ROUBAIX	11/05/2012	100,00 %	289,09	CA / CO	940 046,28		940 046,28	940 046,28
169 rue Édouard Vaillant (bât I) 59100 ROUBAIX	11/05/2012	100,00 %	528,25	CA / CO	1 645 700,00		1 645 700,00	1 645 700,00
30 et 32 rue Colin 69100 VILLEURBANNE	30/06/2010	100,00 %	438,22	CA / CO	1 428 184,65		1 428 184,65	1 626 876,60
262 rue de la Luchette 74580 VIRY	15/06/2012	100,00 %	1 215,92	CA / CO	4 039 536,00		4 039 536,00	4 039 536,00
73 avenue Marie Curie (bât A) 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES	06/04/2012	100,00 %	868,97	CA / CO	3 410 119,70		3 410 119,70	3 568 033,00
87/89 avenue Marie Curie 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES	28/10/2011	100,00 %	1 024,70	CA / CO	4 003 345,98		4 003 345,98	4 342 958,00
37 cours du Tage (bât D) 77700 SERRIS	08/04/2011	100,00 %	1 399,20	CA / CO	5 387 214,26		5 387 214,26	6 016 568,00
12 esplanade du Traité de Rome 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	29/02/2012	100,00 %	2 332,40	CA / CO	10 623 795,00		10 623 795,00	10 623 795,00
25 rue Romy Schneider 78390 BOIS-D'ARCY	25/06/2010	100,00 %	810,45	CA / CO	2 925 722,00		2 925 722,00	3 310 537,92
32 rue du Val André 78560 LE PORT-MARLY	03/05/2011	100,00 %	393,90	CA / CO	1 836 681,09		1 836 681,09	2 540 484,14
8 rue Siniargoux 91160 LONGJUMEAU	31/08/2011	100,00 %	1 339,50	CA / CO	5 129 081,74		5 129 081,74	5 129 081,74
1 ter avenue Léon Blum 91200 ATHIS-MONS	27/10/2011	100,00 %	1 080,53	CA / CO	4 201 607,59		4 201 607,59	4 666 958,00
18 rue Léonard de Vinci (bât N) 91300 MASSY	16/06/2011	100,00 %	612,40	CA / CO	2 576 952,00		2 576 952,00	2 576 952,00
11 rue Jean Baptiste Charcot (bât M) 91300 MASSY	16/06/2011	100,00 %	166,90	CA / CO	700 896,00		700 896,00	700 896,00
16 A rue Léonard de Vinci (bât R) 91300 MASSY	17/11/2010	100,00 %	874,30	CA / CO	3 558 614,68		3 558 614,68	4 211 144,18

3 B rue Ampère 91300 MASSY	23/12/2010	100,00 %	518,70	CA / CO	2 042 726,26		2 042 726,26	3 093 938,00
152 promenade du Verger 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	16/12/2010	100,00 %	1 946,40	CA / CO	10 383 250,51		10 383 250,51	11 184 500,00
69/71 boulevard Henri Sellier 92150 SURESNES	29/06/2010	100,00%	223,70	CA / CO	1 122 649,31		1 122 649,31	1 471 117,20
9 à 17 rue du Commandant Rivière 92150 SURESNES	12/03/2010	100,00%	1 859,30	CA / CO	9 055 256,60		9 055 256,60	9 930 842,00
2 rue Louis Barthou 92160 ANTONY	11/03/2011	100,00%	846,31	CA / CO	3 926 563,15		3 926 563,15	3 926 563,15
5 rue des Murgers 92250 LA GARENNE-COLOMBES	07/06/2012	100,00%	656,00	CA / CO	3 882 974,00		3 882 974,00	3 882 974,00
10 rue des Champs Philippe 92250 LA GARENNE-COLOMBES	22/05/2012	100,00%	1 631,20	CA / CO	9 505 540,00		9 505 540,00	9 505 540,00
12 rue des Frères Chausson 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	21/12/2009	100,00%	831,80	CA / CO	4 004 776,97		4 004 776,97	4 237 047,01
1 allée des Artistes 93130 NOISY-LE-SEC	22/12/2011	100,00%	828,29	CA / CO	3 477 452,00		3 477 452,00	3 477 452,00
26 rue des Bateliers 93400 SAINT-OUEN	30/03/2012	100,00%	2 094,00	CA / CO	9 485 480,43		9 485 480,43	9 485 480,43
28/30 rue Gabriel Peri 94220 CHARENTON	17/12/2010	100,00%	953,01	CA / CO	5 761 963,51		5 761 963,51	6 566 499,00
79 boulevard de Stalingrad 94320 THIAIS	23/07/2010	100,00%	489,61	CA / CO	1 986 206,05		1 986 206,05	2 274 304,74
13 boulevard d'Erkrath 95000 CERGY	21/07/2011	100,00%	1 217,80	CA / CO	4 627 467,00		4 627 467,00	4 627 467,00
1 rue de la Paix (bât 200) 95160 MONTMORENCY	13/06/2012	100,00%	1 549,80	CA / CO	7 964 176,00		7 964 176,00	7 964 176,00
4 rue Phileas Fogg (bât A - Andoya) 95800 CERGY	20/12/2011	100,00%	920,70	CA / CO	3 360 363,00		3 360 363,00	3 360 363,00
Total résidentiel			**37 731,24**		**159 240 744,41**		**159 240 744,41**	**167 610 644,75**
Total général			**37 731,24**		**159 240 744,41**		**159 240 744,41**	**172 062 294,78**

13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Multihabitation 5,

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 5 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Multihabitation 5,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention conclue avec la société de gestion La Française Real Estate Managers :

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

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

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2023 s'élève à 737 634,33 euros.

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

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

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

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

Au titre de l'exercice 2023, le montant comptabilisé s'élève à 196 342,87 euros.

CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ :

L'assemblée générale du 6 juillet 2023 a décidé 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 fixé les honoraires de commercialisation versés en rémunération de cette mission à un taux maximum de 2,5 % HT du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenant au profit des locataires et de 4,17 % HT du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenants au profit de tout acquéreur.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre des honoraires relatifs aux ventes intervenant au profit des locataires au titre de l'exercice 2023.

Le montant comptabilisé au titre des honoraires relatifs aux ventes intervenant au profit de tout autre acquéreur au titre de l'exercice 2023 s'élève à 654 973,97 euros.

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

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

La Française Real Estate Managers

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

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

Mai 2024 - G50106 - Crédit photo : Depositphotos