

RAPPORT ANNUEL 2023

SCPI
MULTIHABITATION 7

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

MULTIHABITATION 7

SCPI « DUFLOT » À CAPITAL FIXE FERMÉ

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 11 juin 2024











1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 4

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

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 12

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

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

7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 19

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

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 21

10/ COMPTES ANNUELS 22

11/ ANNEXE 25

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 29

13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 30

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 7



TYPE DE SCPI
SCPI « Duflot » à capital fixe fermé

SIÈGE SOCIAL
128 boulevard Raspail - 75006 Paris

DATE DE CRÉATION
8 juillet 2013

N° D'IMMATRICULATION AU RCS
794 136 267 RCS Paris

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
7 juillet 2027

CAPITAL SOCIAL
20 057 700 euros

VISA AMF
SPI n° 13-18 en date du 12 juillet 2013

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

Georges PUPIER, Président
Michel CATTIN, Secrétaire
Patrick BETTIN
Catherine CHAUVET
Marie-José DUTEURTRE
Bernard GERMAIN
Alexandre LE GAC
Jean-Claude MIDOL
Jean-Marie TOMATIS

Fin de mandat :
à l'issue de l'assemblée générale de 2025 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BCPE 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 2025 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1-3 place Valhubert - 75013 Paris

Fin de mandat :
durée illimitée

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

INTRODUCTION

La SCPI Multihabitation 7 a été créée le 8 juillet 2013 et a collecté 23 143 500,00 euros jusqu'en décembre de la même année.

La collecte a permis d'acquérir 83 logements répartis sur cinq immeubles situés en Île-de-France. La première mise en location date du 15 mai 2015 (Clichy-La-Garenne) et la dernière du 15 juin 2017 (Châtenay-Malabry). L'obligation de louer est de neuf années.

Le résultat de la SCPI est en baisse par rapport à 2022 et ressort bénéficiaire de 452 861,55 euros. Pour votre information, depuis le 1er avril 2023, la PALATINE rémunère ses comptes au taux ester – 30 bps.

Le taux d'occupation financier moyen annuel est de 97,64 % contre 96,24 % en 2022.

Le turn-over s'élève à 9,64 % avec 8 départs et 9 locations en 2023 contre 18,07 % en 2022.

Avec un résultat de 29,35 euros par part, la distribution 2023 a été revue à la baisse et ressort à 27,60 euros par part. Le report à nouveau est légèrement reconstitué et s'élève à 9,94 euros par part.

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	20 057 700,00 €
Nombre de parts	15 429
Capitalisation	23 143 500,00 €
Nombre d'associés	603
Valeur de réalisation	1 320,39 €
Prix de souscription(1)	1 500,00 €

Prix acquéreur	945,96 €
Prix net vendeur (prix d'exécution)	849,29 €
Distribution de l'exercice 2023(2)	27,60 €
Taux de distribution 2023(3)	1,98 %
Variation de la valeur de réalisation (N/N-1)	-5,40 %
Rendement global immobilier(4)	-3,42 %

(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	1 015 131,14	955 724,71
dont loyers	861 426,58	831 038,02
Total des charges	562 269,59	458 122,29
Résultat	452 861,55	497 602,42
Distribution	425 840,40	462 870,00
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	20 057 700,00	20 057 700,00
Total des capitaux propres	20 300 445,48	20 273 424,33
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	20 058 097,29	20 058 097,29

	Global 2023	Par part 2023
Autres informations		
Résultat	452 861,55	29,35[1]
Distribution	425 840,40	27,60[1]

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	20 130 000,00	1 304,69
Valeur comptable	20 300 445,48	1 315,73
Valeur de réalisation	20 372 348,19	1 320,39
Valeur de reconstitution	24 274 771,91	1 573,32

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	20 058 097,29
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	242 348,19
Valeur comptable	**20 300 445,48**
Valeur comptable ramenée à une part	**1 315,73**

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	20 130 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	242 348,19
Valeur de réalisation	**20 372 348,19**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**1 320,39**

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

	En euros
Valeur de réalisation	20 372 348,19
Frais d'acquisition des immeubles	1 388 970,00
Commission de souscription	2 513 453,72
Valeur de reconstitution[1]	**24 274 771,91**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**1 573,32**

(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	40	0,26 %
Parts transférées par succession et/ou donation	14	0,09 %
Parts cédées de gré à gré	-	-

Le marché des parts ne saurait être significatif dès lors que la durée de détention des parts dont les associés sont titulaires conditionne les avantages fiscaux et donc la performance à terme de Multihabitation 7.

Des cas particuliers, souvent liés à des situations familiales personnelles, peuvent néanmoins justifier quelques transactions trimestrielles. Dans cette hypothèse, le prix établi, inférieur à la valeur de réalisation publiée, prend en compte l'absence d'avantage fiscal transmis à l'acquéreur.

Le prix moyen constaté payé par l'acquéreur en 2023 ressort à 1 013,80 euros par part.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
ZOOM SUR LE PATRIMOINE MULTIHABITATION 7

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 20 130 000,00 euros hors droits contre 21 320 000,00 euros hors droits en 2022, soit une baisse de 5,58 %.

DONNÉES AU 31/12/2023

SUPERFICIE DÉTENUE
4 457 M²

NOMBRE DE LOTS DÉTENUS
83

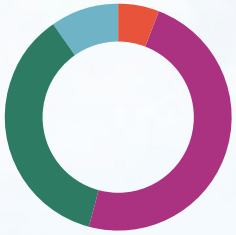
NOMBRE DE LOTS LOUÉS
82

NOMBRE DE LOTS VACANTS
1

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 du patrimoine selon la nature des lots



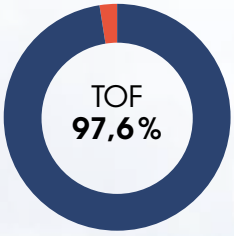
F1
6,02 %

F3
36,15 %

F2
48,19 %

F4
9,64 %

Taux d'occupation financier (TOF)



Locaux occupés
97,6 %

Locaux vacants
(en recherche de locataires)
2,4 %

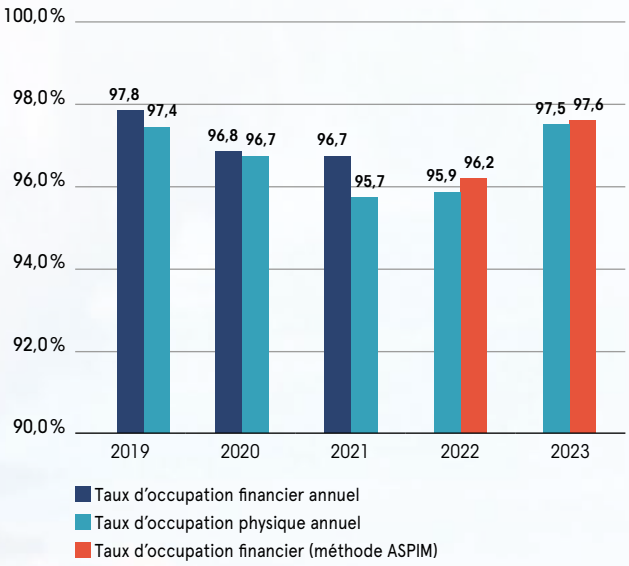
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2023

	Résidentiel	Total en €	Total en %
Île-de-France	20 130 000,00	20 130 000,00	100,00 %
Total €	**20 130 000,00**	**20 130 000,00**	
Total 2022	21 320 000,00	21 320 000,00	
Total %	**100,00 %**	**100,00 %**	**100,00 %**

GESTION DU PATRIMOINE

TAUX D'OCCUPATION ET MOUVEMENTS LOCATIFS

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



Rappel :

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

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

Au 31 décembre 2023, sur les 83 lots détenus par la SCPI, 1 lot est à relouer.

ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS

Les loyers quittancés sont passés de 831 038,02 euros en 2022 à 861 426,58 euros en 2023. Les loyers encaissés représentent 97,82 % des loyers facturés.

CONTENTIEUX

7 dossiers sont en contentieux pour impayés dont 2 sur des locataires partis.

La dotation à la provision pour créances douteuses s'élève à 47 237,43 euros, la reprise s'élève à 9 111,69 euros et la provision s'établit au 31 décembre à 92 504,17 euros contre 54 378,43 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

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 26 976,51 euros de travaux et de diagnostics contre 14 750,07 euros en 2022.

	2023
Travaux réalisés	26 976,51

Nature des travaux réalisés en 2023

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût TTC (euros)
195 avenue Général Leclerc	VIROFLAY	Divers travaux dont remplacements pompe relevage et de bouclage, et réparation toiture	10 438,68
3 rue Bourneuf et Dampierre	CONFLANS-SAINTE-HONORINE	Travaux de remise en état de deux appartements	7 601,54
6 bis rue Sainte Agnès	SAINT-OUEN-L'AUMÔNE	Remplacement pompe à chaleur et divers travaux dans le parking	3 695,07
110 avenue Jean Jaurès	CHÂTENAY-MALABRY	Divers travaux dont reprise de parquet d'un logement	3 119,72

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

ÉVÉNEMENT IMPORTANT SURVENU APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

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

RÉGLEMENTATION TAXONOMIE

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

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



4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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

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 7, 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	20 057 700,00	-	15 429	591	-	1 256,40
2020	20 057 700,00	-	15 429	591	-	1 021,87
2021	20 057 700,00	-	15 429	598	-	1 204,05
2022	20 057 700,00	-	15 429	599	-	-
2023	20 057 700,00	-	15 429	603	-	945,96

(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)	1 361,10	1 256,40	1 021,87	1 204,05	-
Distribution versée au titre de l'année (euros)(2)	35,04	30,00	30,00	30,00	27,60
dont distribution de report à nouveau	*10,84 %*	-	-	-	-
Taux de distribution sur valeur de marché(3)	2,34 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	////////////////////
Taux de distribution(4)	-	-	2,94 %	2,50 %	1,98 %
Report à nouveau cumulé par part (euros)(5)	2,92	3,97	5,94	8,19	9,94

(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	4	0,03 %	-	-	942,08
2020	12	0,07 %	-	-	50,00
2021	4	0,03 %	-	-	-
2022	-	-	-	-	150,00
2023	40	0,26 %	Dans le trimestre	24	330,51

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	53,49	100,00	53,33	99,98	53,34	100,00	53,86	99,89	55,83	98,91
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire									0,61	1,09
Produits divers			0,01	0,02			0,06	0,11		
Total des revenus	**53,49**	**100,00**	**53,34**	**100,00**	**53,34**	**100,00**	**53,92**	**100,00**	**56,45**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	6,42	12,00	6,40	12,00	6,40	12,00	6,46	11,99	6,77	12,00
Autres frais de gestion[1]	2,66	4,97	2,45	4,59	2,39	4,49	2,68	4,98	2,73	4,84
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,15	2,15	1,38	2,59	0,75	1,41	0,96	1,77	1,75	3,10
Charges immobilières non récupérées	11,19	20,91	11,44	21,45	11,05	20,72	11,89	22,05	13,37	23,69
Sous total - Charges externes	**21,41**	**40,03**	**21,67**	**40,63**	**20,60**	**38,62**	**21,99**	**40,78**	**24,62**	**43,62**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour gros entretien										
- dotation nette aux autres provisions[2]	0,84	1,58	0,62	1,16	0,77	1,45	(0,32)	(0,60)	2,47	4,38
Sous total - Charges internes	**0,84**	**1,58**	**0,62**	**1,16**	**0,77**	**1,45**	**(0,32)**	**(0,60)**	**2,47**	**4,38**
Total des charges	**22,26**	**41,61**	**22,29**	**41,79**	**21,37**	**40,07**	**21,67**	**40,19**	**27,10**	**48,00**
RÉSULTAT	**31,24**	**58,39**	**31,05**	**58,21**	**31,97**	**59,93**	**32,25**	**59,81**	**29,35**	**52,00**
Variation du report à nouveau	(3,80)	(7,10)	1,05	1,97	1,97	3,69	2,25	4,17	1,75	3,10
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	35,04	65,50	30,00	56,24	30,00	56,24	30,00	55,64	27,60	48,90
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	35,04	65,50	30,00	56,24	30,00	56,24	30,00	55,64	27,42	48,58

(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	23 143 500,00		23 143 500,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins-values sur cessions			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(2 430 270,89)		(2 430 270,89)
Achats d'immeubles	(20 058 097,29)		(20 058 097,29)
Frais d'acquisition des immobilisations	(566 134,19)		(566 134,19)
Sommes restant à investir	**88 997,63**		**88 997,63**

(1) Depuis l'origine de la société.

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

DÉCLARATION FISCALE

PERSONNES PHYSIQUES

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

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, 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	842 619
Autres charges déductibles	313 676
Revenu net	528 943
Soit par part en pleine jouissance	34,28
Revenu financier	
Revenu	9 257
Soit par part en pleine jouissance	0,60
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,42

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC(1)	452 862
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	452 862

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS(1)	452 862
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	452 862

(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)**
820,61	820,61

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		61 192,07						61 192,07(1)
Fournisseurs d'immobilisations							75 120,00	75 120,00(2)
Total à payer		**61 192,07**					**75 120,00**	**136 312,07**
Échéances au 31/12/2022								
Fournisseurs		140 970,10						140 970,10(1)
Fournisseurs d'immobilisations							75 120,00	75 120,00(2)
Total à payer		**140 970,10**					**75 120,00**	**216 090,10**

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

(2) Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.



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

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes des modifications statutaires de votre SCPI Multihabitation 7.

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 XIX-2 des statuts serait rédigé comme suit :

« Article XIX : Conseil de Surveillance

(...)

2. Nomination

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

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

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

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance. Le mandat du membre ainsi nommé expirera à l'issue du mandat de l'ensemble du Conseil préalablement nommé pour 3 ans.

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

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

***

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

La société de gestion



7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

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

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

Votre conseil s'est réuni à deux reprises, le 2 mars 2023 et le 5 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 21 mars 2024.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE ET GESTION LOCATIVE

Entièrement constitué, le patrimoine de la SCPI Multihabitation 7 comprend un total de 83 lots intégralement livrés.

Ainsi, au 31 décembre 2023, sur les 83 lots détenus par la SCPI, 1 était vacant.

Nous vous précisons que le taux moyen d'occupation financier s'élève à 97,7 % et le taux moyen d'occupation physique s'élève au 31 décembre 2023 à 98,6 %.

En ce qui concerne les contentieux locatifs, la société de gestion nous a précisé qu'au 31 décembre 2023, 7 dossiers pour impayés étaient ouverts dont 2 concernant des locataires ayant quitté les lieux, représentant une créance totale de 60 429,97 euros soit 0,87 % des loyers quittancés et des charges refacturées. Ce poste, suivi attentivement par les membres du conseil de surveillance, ne présente pas d'évolution inquiétante. Néanmoins, le conseil a rappelé l'importance que revêt ce poste au regard de la rentabilité de notre SCPI. Le plus important dossier, relativement ancien, devrait bénéficier très prochainement d'une prise en charge significative des Pouvoirs Publics, suivant les dernières informations reçues par la société de gestion.

Enfin, la valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées dont nous avons pris connaissance s'établit à 20 130 000,00 euros hors droits soit 1 304,68 euros par part, représentant une baisse de 5,58 % par rapport à l'exercice 2022 à périmètre constant.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Pour mémoire, nous vous rappelons que le capital social de votre SCPI est demeuré inchangé et qu'il s'élève à 20 057 700,00 euros divisé en 15 429 parts sociales réparties entre 603 associés. La capitalisation s'élève à 23 143 500,00 euros.

Au cours de l'exercice 2023, 23 parts ont été échangées au 1er semestre sur la base d'un prix unitaire moyen payé par l'acquéreur de 1 047,00 euros et 17 parts ont été échangées au 2e semestre sur la base d'un prix unitaire moyen payé par l'acquéreur de 968,87 euros.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2023

Notre réunion du 21 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 452 861,55 euros, soit 29,35 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2023 s'est élevée à 27,60 euros par part afin de reconstituer le report à nouveau.

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

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

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 21 mars 2024 est soumis à votre approbation. Après prise en compte de nos observations, nous vous invitons à approuver ces résolutions dans leur ensemble.

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

Pour le conseil de surveillance,
Monsieur Georges PUPIER, 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 452 861,55 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 452 861,55 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 126 329,41 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 579 190,96 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 425 840,40 euros ;
- au report à nouveau une somme de 153 350,56 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 :** 20 300 445,48 euros, soit 1 315,73 euros par part ;
- **valeur de réalisation :** 20 372 348,19 euros, soit 1 320,39 euros par part ;
- **valeur de reconstitution :** 24 274 771,91 euros, soit 1 573,32 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

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

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

SIXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Introduction de la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance – Modification corrélative de l'article XIX-2 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 XIX-2 des statuts de la société comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XIX : Conseil de Surveillance

(...)

2. Nomination

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

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

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

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance. Le mandat du membre ainsi nommé expirera à l'issue du mandat de l'ensemble du Conseil préalablement nommé pour 3 ans.

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 XIX : Conseil de Surveillance

(...)

2. Nomination

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

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

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

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance. Le mandat du membre ainsi nommé expirera à l'issue du mandat de l'ensemble du Conseil préalablement nommé pour 3 ans.

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

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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

10/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EUROS)

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**20 058 097,29**	**20 130 000,00**	**20 058 097,29**	**21 320 000,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	20 058 097,29	20 130 000,00	20 058 097,29	21 320 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (placements immobiliers)	**20 058 097,29**	**20 130 000,00**	**20 058 097,29**	**21 320 000,00**
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	**18 912,00**	**18 912,00**	**13 707,43**	**13 707,43**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	18 912,00	18 912,00	13 707,43	13 707,43
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**206 624,66**	**206 624,66**	**192 007,84**	**192 007,84**
Locataires et comptes rattachés	149 081,51	149 081,51	98 522,86	98 522,86
Provisions pour dépréciation des créances	(92 504,17)	(92 504,17)	(54 378,43)	(54 378,43)
Autres créances	150 047,32	150 047,32	147 863,41	147 863,41
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**478 065,16**	**478 065,16**	**575 109,91**	**575 109,91**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	478 065,16	478 065,16	575 109,91	575 109,91
TOTAL III (actifs d'exploitation)	**703 601,82**	**703 601,82**	**780 825,18**	**780 825,18**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(461 852,92)**	**(461 852,92)**	**(566 088,35)**	**(566 088,35)**
Dettes financières	(69 973,70)	(69 973,70)	(69 584,70)	(69 584,70)
Dettes d'exploitation	(66 413,19)	(66 413,19)	(142 197,71)	(142 197,71)
Dettes diverses	(325 466,03)	(325 466,03)	(354 305,94)	(354 305,94)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(461 852,92)**	**(461 852,92)**	**(566 088,35)**	**(566 088,35)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	599,29	599,29	590,21	590,21
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)	**599,29**	**599,29**	**590,21**	**590,21**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**20 300 445,48**		**20 273 424,33**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**20 372 348,19**		**21 535 327,04**

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	**20 057 700,00**			**20 057 700,00**
Capital souscrit	20 057 700,00			20 057 700,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**89 394,92**			**89 394,92**
Prime d'émission	3 085 800,00			3 085 800,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(2 996 405,08)			(2 996 405,08)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
Réserves				
Report à nouveau	**91 596,99**	**34 732,42**		**126 329,41**
Résultat de l'exercice	**34 732,42**	**(34 732,42)**	**27 021,15**	**27 021,15**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	497 602,42	(497 602,42)	452 861,55	452 861,55
Acomptes sur distribution	(462 870,00)	462 870,00	(416 583,00)	(416 583,00)
Prélèvement libératoire payé pour compte			(9 257,40)	(9 257,40)
Distribution des acomptes sur liquidation				
TOTAL GÉNÉRAL	**20 273 424,33**		**27 021,15**	**20 300 445,48**

(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	861 426,58	831 038,02
Charges facturées	135 105,36	111 290,21
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**996 531,94**	**942 328,23**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	135 105,36	111 290,21
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	26 976,51	14 750,07
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	206 310,68	183 423,01
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**368 392,55**	**309 463,29**
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	**628 139,39**	**632 864,94**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	9 111,69	12 496,48
TOTAL I : Produits d'exploitation	**9 111,69**	**12 496,48**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	104 509,67	99 724,54
Charges d'exploitation de la société	18 894,99	17 884,42
Diverses charges d'exploitation	23 189,75	23 167,02
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	47 237,43	7 538,66
TOTAL II : Charges d'exploitation	**193 831,84**	**148 314,64**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(184 720,15)**	**(135 818,16)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	9 487,51	
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	**9 487,51**	
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	45,20	344,36
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	**45,20**	**344,36**
Résultat financier C = (I - II)	**9 442,31**	**(344,36)**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		900,00
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels		**900,00**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles		
Résultat exceptionnel D = (I - II)		**900,00**
Résultat net (A+B+C+D)	**452 861,55**	**497 602,42**

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

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

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

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition ou pour leur valeur d'apport. Les dépenses de climatisation sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

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

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BPCE Expertises Immobilières en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2027. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995 et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

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

Au 31 décembre 2023, la valeur d'expertise s'établit à 20 130 000,00 euros.

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

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

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

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

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

ANNEXE / TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Résidentiel	20 058 097,29	20 130 000,00	20 058 097,29	21 320 000,00
Total	**20 058 097,29**	**20 130 000,00**	**20 058 097,29**	**21 320 000,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2022	**20 058 097,29**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2022	**20 058 097,29**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2023	**20 058 097,29**
Immobilisations locatives au 31/12/2023	**20 058 097,29**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2022	**13 707,43**
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2022	**13 707,43**
Fonds de roulement versés aux syndics	5 204,57
Fonds de roulement restitués par les syndics	
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2023	**18 912,00**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2023	**18 912,00**

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	54 378,43	47 237,43	9 111,69	92 504,17
Total	**54 378,43**	**47 237,43**	**9 111,69**	**92 504,17**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2022	497 602,42
Report à nouveau 2022	91 596,99
Total distribuable	**589 199,41**
Distribution 2022	462 870,00
Report à nouveau après affectation du résultat	**126 329,41**

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	19 508,46
Autres dettes d'exploitation	15 507,51
Total	**35 015,97**
Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	28 525,29
Autres créances d'exploitation	61 678,88
Total	**90 204,17**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	12 229,23
Locataires : factures à établir	28 525,29
Locataires : créances douteuses	108 326,99
Total	**149 081,51**

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

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

CHARGES FINANCIÈRES

Autres charges financières	45,20
Total	**45,20**

PRODUITS FINANCIERS

Produits d'intérêts des comptes courants	9 487,51
Total	**9 487,51**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Total	**Néant**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Total	**Néant**

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Conventions	Modalités financières	La Française REM
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)	104 509,67

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	**Néant**

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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

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

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Résidentiel								
195 avenue du Général Leclerc 78220 VIROFLAY	12/05/2015	100,00 %	925,57	CA / CO	4 620 000,00		4 620 000,00	4 620 000,00
3/5 et 36/38 rue Bourneuf et Dampierre 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE	14/11/2014	100,00 %	946,20	CA / CO	4 194 840,00		4 194 840,00	4 194 840,00
33 rue des Cailloux 92110 CLICHY-LA-GARENNE	31/03/2015	100,00 %	297,37	CA / CO	1 758 795,00		1 758 795,00	1 758 795,00
110 avenue Jean Jaurès 92290 CHÂTENAY-MALABRY	09/03/2015	100,00 %	1 107,00	CA / CO	5 664 618,50		5 664 618,50	5 664 618,50
6 bis rue Sainte-Agnès 95310 SAINT-OUEN-L'AUMÔNE	16/07/2015	100,00 %	1 049,30	CA / CO	3 819 843,79		3 819 843,79	3 819 843,79
Total résidentiel			**4 457,44**		**20 058 097,29**		**20 058 097,29**	**20 058 097,29**
Total général			**4 457,44**		**20 058 097,29**		**20 058 097,29**	**20 058 097,29**



13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Multihabitation 7,

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 7 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 7,

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 17 des statuts, la société de gestion La Française Real Estate Managers est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

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

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2023 s'élève à 104 509,67 euros.

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

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

3) Une commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière égale à :

   - 1,25 % HT maximum de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,

   - 1,25 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédé par la Société.

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

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

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 - G70051 - Crédit photo : Depositphotos