

RAPPORT ANNUEL 2023

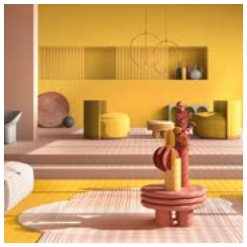
SCPI MULTIHABITATION 8

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

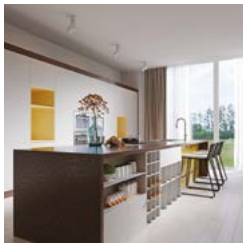
MULTIHABITATION 8

SCPI « DUFLOT/PINEL » 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 8



TYPE DE SCPI
SCPI « Duflot/Pinel » à capital fixe fermé

SIÈGE SOCIAL
128 boulevard Raspail - 75006 Paris

DATE DE CRÉATION
28 novembre 2013

N° D'IMMATRICULATION AU RCS
798 802 401 RCS Paris

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
27 novembre 2027

CAPITAL SOCIAL
18 202 600 euros

VISA AMF
SCP n° 13-35 en date du 29 novembre 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

Michel CATTIN, Président
Georges PUPIER, Secrétaire
Laurent ALTMAYER
Jean-Pierre BARBELIN
Patrick BETTIN
Philippe CABANIER
François LEVIEUX
Jacques MORILLON
Aurélien ROL

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

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

VIF Expertise
9 bis rue Delerue - 92120 Montrouge

Fin de mandat :
à l'issue de l'assemblée générale de 2028 statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2027

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

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

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 8 a été créée le 28 novembre 2013 et a collecté 21 003 000,00 euros jusqu'en décembre 2014. La collecte a permis d'acquérir 65 logements répartis sur 6 immeubles situés en Île-de-France. La première mise en location date du 5 décembre 2015 (Le Pré-Saint-Gervais) et la dernière du 1er septembre 2018 (Cormeilles-en-Parisis). L'obligation de louer est de neuf années.

Le résultat de la SCPI est en baisse par rapport à 2022 et ressort bénéficiaire pour 437 281,08 euros.

Le taux d'occupation financier est de 97,81 % contre 97,34 % en 2022.

Le turn-over s'élève à 16,92 % avec 11 départs et 11 locations en 2023 contre 10,77 % en 2022.

Avec un résultat de 31,23 euros par part, la distribution 2023 est maintenue à 32,04 euros par part, dont 0,81 euros prélevés sur le report à nouveau, qui passe ainsi à 10,90 euros par part après distribution.

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

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2023

Capital	18 202 600,00 €
Nombre de parts	14 002
Capitalisation	21 003 000,00 €
Nombre d'associés	558
Valeur de réalisation	1 408,37 €
Prix de souscription(1)	1 500,00 €

Prix acquéreur	903,56 €
Prix net vendeur (prix d'exécution)	811,22 €
Distribution de l'exercice 2023(2)	32,04 €
Taux de distribution 2023(3)	2,82 %
Variation de la valeur de réalisation (N/N-1)	-3,01 %
Rendement global immobilier(4)	-0,19 %

(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	898 937,66	897 797,52
dont loyers	767 813,04	749 102,92
Total des charges	461 656,58	427 920,19
Résultat	437 281,08	469 877,33
Distribution	448 624,08	448 624,08
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	18 202 600,00	18 202 600,00
Total des capitaux propres	18 617 708,08	18 629 051,08
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	18 457 693,19	18 457 693,19

	Global 2023	Par part 2023
Autres informations		
Résultat	437 281,08	31,23[1]
Distribution	448 624,08	32,04[1]

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	19 560 000,00	1 396,94
Valeur comptable	18 617 708,08	1 329,65
Valeur de réalisation	19 720 014,89	1 408,37
Valeur de reconstitution	23 503 220,82	1 678,56

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	18 457 693,19
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	160 014,89
Valeur comptable	**18 617 708,08**
Valeur comptable ramenée à une part	**1 329,65**

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	19 560 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	160 014,89
Valeur de réalisation	**19 720 014,89**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**1 408,37**

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	19 720 014,89
Frais d'acquisition des immeubles	1 349 640,00
Commission de souscription	2 433 565,93
Valeur de reconstitution[1]	**23 503 220,82**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**1 678,56**

(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	31	0,22 %
Parts transférées par succession et/ou donation	81	0,58 %
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 8.

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 907,99 euros par part.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
ZOOM SUR LE PATRIMOINE MULTIHABITATION 8

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 19 560 000,00 euros hors droits contre 20 160 000,00 euros hors droits en 2022, soit une diminution de 2,98 %.

DONNÉES AU 31/12/2023

SUPERFICIE DÉTENUE
3 945 M²

NOMBRE DE LOTS DÉTENUS
65

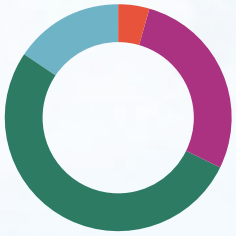
NOMBRE DE LOTS LOUÉS
63

NOMBRE DE LOTS VACANTS
2

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

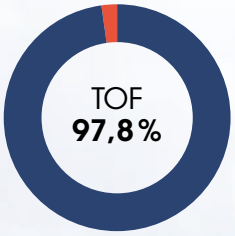
(Lorsque les biens sont en indivision, la surface est prise en proportion de la quote-part indivise).

Répartition du patrimoine selon la nature des lots



F1 4,62 %
F3 52,31 %
F2 27,69 %
F4 15,38 %

Taux d'occupation financier (TOF)



Locaux occupés
97,8 %

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

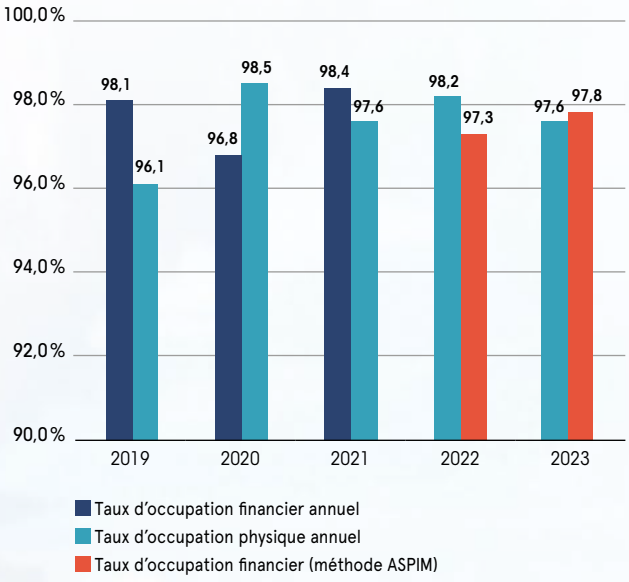
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2023

	Résidentiel	Total en €	Total en %
Île-de-France	19 560 000,00	19 560 000,00	100,00 %
Total €	**19 560 000,00**	**19 560 000,00**	
Total 2022	20 160 000,00	20 160 000,00	
Total %	**100,00 %**	**100,00 %**	**100,00 %**

GESTION DU PATRIMOINE

TAUX D'OCCUPATION ET MOUVEMENTS LOCATIFS

Les taux d'occupation calculés sont, 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 65 lots détenus par la SCPI, 2 lots sont vacants.

ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS

Les loyers quittancés sont passés de 749 102,92 euros en 2022 à 767 813,04 euros en 2023. Les loyers encaissés représentent 98,04 % des loyers facturés.

CONTENTIEUX

Il y a 2 dossiers en contentieux pour impayés dont 1 sur un locataire parti.

La dotation à la provision pour créances douteuses s'élève à 8 742,07 euros, la reprise s'élève à 1 370,15 euros et la provision s'établit au 31 décembre à 19 828,99 euros contre 12 457,07 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 36 543,06 euros de travaux et de diagnostics contre 13 165,18 euros en 2022.

	2023
Travaux réalisés	36 543,06

Nature des travaux réalisés en 2023

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût TTC (euros)
55 rue Danton	LE PRÉ-SAINT-GERVAIS	Recherche de fuite et réparations sur la terrasse, mise en place de compteurs de calorie et remplacement de serrure	20 628,80
37 cours de l'Elbe	SERRIS	Travaux de remise en état	10 414,59
32 allée de la Bièvre	ANTONY	Procédure initiée par le Syndic de copropriété Harmony à l'encontre du promoteur SCCV Antony Pajeaud	2 964,67

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la règlementation, il est indiqué 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 8, 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	18 202 600,00	-	14 002	557	-	1 099,35
2020	18 202 600,00	-	14 002	557	-	-
2021	18 202 600,00	-	14 002	558	-	-
2022	18 202 600,00	-	14 002	557	-	1 138,09
2023	18 202 600,00	-	14 002	558	-	903,56

(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)	1 361,00	1 099,35	-	-	1 138,09
Distribution versée au titre de l'année (euros)(2)	35,04	35,04	35,04	32,04	32,04
dont distribution de report à nouveau	-	-	-	-	2,53 %
Taux de distribution sur valeur de marché(3)	2,34 %	2,34 %	2,34 %	2,14 %	////////////////////
Taux de distribution(4)	-	-	2,51 %	3,09 %	2,82 %
Report à nouveau cumulé par part (euros)(5)	12,26	10,47	10,19	11,71	10,90

(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	17	0,12 %	-	-	50,00
2020	28	0,20 %	-	-	50,00
2021	20	0,14 %	-	-	100,00
2022	4	0,03 %	-	-	50,00
2023	31	0,22 %	Dans le trimestre	48	460,39

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

	2019		2020		2021		2022		2023	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	52,65	99,96	52,57	99,91	53,33	99,79	53,50	100,00	54,84	99,11
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire									0,49	0,89
Produits divers	0,02	0,04	0,05	0,09	0,11	0,21				
Total des revenus	**52,67**	**100,00**	**52,62**	**100,00**	**53,44**	**100,00**	**53,50**	**100,00**	**55,33**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	6,32	12,00	6,31	11,99	6,40	11,98	6,42	12,00	6,64	12,00
Autres frais de gestion[1]	2,56	4,86	2,70	5,12	2,58	4,83	2,70	5,04	3,15	5,70
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,88	1,67	0,92	1,74	0,91	1,70	0,94	1,76	2,61	4,72
Charges immobilières non récupérées	9,57	18,17	9,97	18,94	9,07	16,97	9,20	17,20	11,17	20,19
Sous total - Charges externes	**19,33**	**36,70**	**19,89**	**37,80**	**18,96**	**35,47**	**19,26**	**36,00**	**23,57**	**42,61**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour gros entretien										
- dotation nette aux autres provisions[2]	(0,63)	(1,19)	(0,52)	(0,99)	(0,27)	(0,51)	0,68	1,28	0,53	0,95
Sous total - Charges internes	**(0,63)**	**(1,19)**	**(0,52)**	**(0,99)**	**(0,27)**	**(0,51)**	**0,68**	**1,28**	**0,53**	**0,95**
Total des charges	**18,70**	**35,51**	**19,37**	**36,81**	**18,69**	**34,96**	**19,94**	**37,27**	**24,10**	**43,56**
RÉSULTAT	**33,97**	**64,49**	**33,25**	**63,19**	**34,76**	**65,04**	**33,56**	**62,73**	**31,23**	**56,44**
Variation du report à nouveau	(1,07)	(2,04)	(1,79)	(3,41)	(0,28)	(0,52)	1,52	2,84	(0,81)	(1,46)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	35,04	66,53	35,04	66,59	35,04	65,57	32,04	59,89	32,04	57,91
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	35,04	66,53	35,04	66,59	35,04	65,57	32,04	59,89	31,90	57,65

(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	21 003 000,00		21 003 000,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins-values sur cessions			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(2 211 854,00)		(2 211 854,00)
Achats d'immeubles	(18 457 693,19)		(18 457 693,19)
Frais d'acquisition des immobilisations	(325 998,37)		(325 998,37)
Sommes restant à investir	**7 454,44**		**7 454,44**

(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	752 797
Autres charges déductibles	233 063
Revenu net	519 734
Soit par part en pleine jouissance	37,12
Revenu financier	
Revenu	6 721
Soit par part en pleine jouissance	0,48
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,34

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC(1)	437 281
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	437 281

* Plus ou moins-values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS(1)	437 281
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	437 281

(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)**
787,43	787,43

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

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2023								
Fournisseurs		62 269,85						62 269,85(1)
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		**62 269,85**						**62 269,85**
Échéances au 31/12/2022								
Fournisseurs		138 871,60						138 871,60(1)
Fournisseurs d'immobilisations							53 939,00	53 939,00(2)
Total à payer		**138 871,60**					**53 939,00**	**192 810,60**

(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 8.

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.

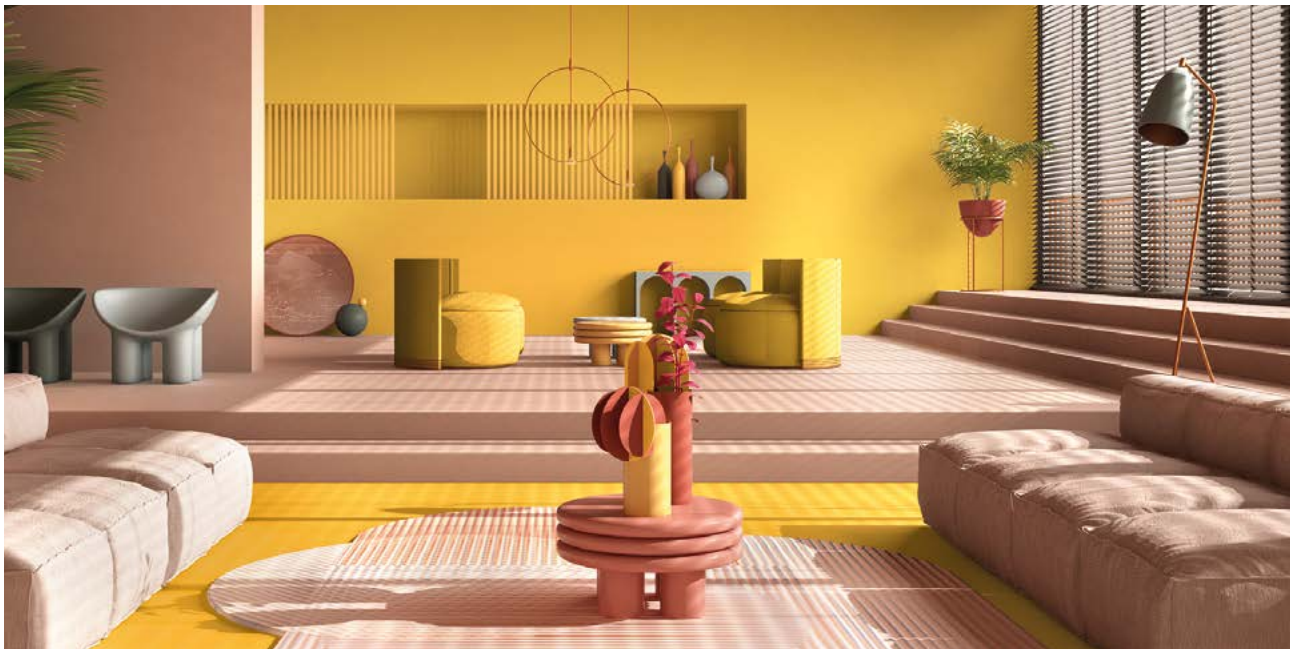
Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs.

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.

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.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Pour mémoire, nous vous rappelons que le capital social s'élève à 18 202 600,00 euros divisé en 14 002 parts répartis entre 558 associés. La capitalisation s'élève ainsi à 21 003 000,00 euros.

Au cours de l'exercice 2023, 1 part a été échangée au 1er trimestre sur la base d'un prix unitaire moyen payé par l'acquéreur de 1 099,35 euros et 30 parts ont été échangées au 2ème semestre sur la base d'un prix unitaire moyen payé par l'acquéreur de 901,61 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.

SITUATION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI Multihabitation 8, est entièrement et intégralement constitué. Il comprend un total de six immeubles, soit 65 appartements, tous situés en Île-de-France, dont 2 lots vacants.

Le taux moyen d'occupation financier s'élève à 97,5 % et le taux moyen d'occupation physique s'élève au 31 décembre 2023 à 97,0 %. Les membres du conseil soulignent leur satisfaction par rapport à l'excellent résultat de la gestion locative.

La valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées dont nous avons pris connaissance s'établit à 19 560 000,00 euros hors droits, soit 1 396,94 euros par part, représentant une baisse de 2,98 % par rapport à l'exercice 2022 à périmètre constant.

Enfin, en ce qui concerne les contentieux locatifs, 2 dossiers pour impayés était ouvert au 31 décembre 2023, dont 1 dossier concernant des locataires ayant quitté les lieux, représentant une créance totale de 9 216,96 euros soit 0,16 % des loyers quittancés.

Votre conseil reste vigilant au bon suivi de ces dossiers contentieux par la Société de gestion.

COMPTES DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT

Le résultat de la SCPI Multihabitation 8, se traduit par un résultat bénéficiaire de 437 281,08 euros, correspondant à un résultat par part de 31,23 euros.

La distribution de l'exercice 2023 s'est élevé à 32,04 euros par part.

CONVENTIONS

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.

Nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance ou par voie électronique et rappelons à chacun d'eux la nécessité de voter pour éviter une deuxième convocation toujours génératrice de frais supplémentaires.

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 437 281,08 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 437 281,08 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 163 903,45 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 601 184,53 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 448 624,08 euros ;
- au report à nouveau une somme de 152 560,45 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2023

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

- **valeur comptable** : 18 617 708,08 euros, soit 1 329,65 euros par part ;
- **valeur de réalisation** : 19 720 014,89 euros, soit 1 408,37 euros par part ;
- **valeur de reconstitution** : 23 503 220,82 euros, soit 1 678,56 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	**18 457 693,19**	**19 560 000,00**	**18 457 693,19**	**20 160 000,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	18 457 693,19	19 560 000,00	18 457 693,19	20 160 000,00
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)	**18 457 693,19**	**19 560 000,00**	**18 457 693,19**	**20 160 000,00**
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	**19 392,94**	**19 392,94**	**17 250,08**	**17 250,08**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	19 392,94	19 392,94	17 250,08	17 250,08
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**141 399,92**	**141 399,92**	**140 516,22**	**140 516,22**
Locataires et comptes rattachés	51 920,45	51 920,45	32 435,18	32 435,18
Provisions pour dépréciation des créances	(19 828,99)	(19 828,99)	(12 457,07)	(12 457,07)
Autres créances	109 308,46	109 308,46	120 538,11	120 538,11
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**430 166,22**	**430 166,22**	**536 975,56**	**536 975,56**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	430 166,22	430 166,22	536 975,56	536 975,56
TOTAL III (actifs d'exploitation)	**590 959,08**	**590 959,08**	**694 741,86**	**694 741,86**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(431 543,48)**	**(431 543,48)**	**(523 974,18)**	**(523 974,18)**
Dettes financières	(63 215,00)	(63 215,00)	(60 638,00)	(60 638,00)
Dettes d'exploitation	(69 139,08)	(69 139,08)	(141 504,44)	(141 504,44)
Dettes diverses	(299 189,40)	(299 189,40)	(321 831,74)	(321 831,74)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(431 543,48)**	**(431 543,48)**	**(523 974,18)**	**(523 974,18)**
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)	**18 617 708,08**		**18 629 051,08**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**19 720 014,89**		**20 331 357,89**

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

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation au 31/12/2023
Capital	**18 202 600,00**			**18 202 600,00**
Capital souscrit	18 202 600,00			18 202 600,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**262 547,63**			**262 547,63**
Prime d'émission	2 800 400,00			2 800 400,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(2 537 852,37)			(2 537 852,37)
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	**142 650,20**	**21 253,25**		**163 903,45**
Résultat de l'exercice	**21 253,25**	**(21 253,25)**	**(11 343,00)**	**(11 343,00)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	469 877,33	(469 877,33)	437 281,08	437 281,08
Acomptes sur distribution	(448 624,08)	448 624,08	(441 903,12)	(441 903,12)
Prélèvement libératoire payé pour compte			(6 720,96)	(6 720,96)
Distribution des acomptes sur liquidation				
TOTAL GÉNÉRAL	**18 629 051,08**	**0,00**	**(11 343,00)**	**18 617 708,08**

(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	767 813,04	749 102,92
Charges facturées	122 830,76	148 029,88
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**890 643,80**	**897 132,80**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	122 830,76	148 029,88
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	36 543,06	13 165,18
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	156 411,57	128 866,00
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**315 785,39**	**290 061,06**
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	**574 858,41**	**607 071,74**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 370,15	664,36
TOTAL I : Produits d'exploitation	**1 370,15**	**664,36**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	92 968,36	89 892,35
Charges d'exploitation de la société	21 870,98	17 835,57
Diverses charges d'exploitation	22 252,37	19 661,51
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	8 742,07	10 215,85
TOTAL II : Charges d'exploitation	**145 833,78**	**137 605,28**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(144 463,63)**	**(136 940,92)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	6 923,33	
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	**6 923,33**	**0,00**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	37,41	253,85
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	**37,41**	**253,85**
Résultat financier C = (I - II)	**6 885,92**	**(253,85)**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0,38	0,36
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**0,38**	**0,36**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**0,00**	**0,00**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**0,38**	**0,36**
Résultat net (A+B+C+D)	**437 281,08**	**469 877,33**

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.

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 VIF Expertise 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 19 560 000,00 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 prêteur de deniers ;
- cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie ;
- dettes promoteurs.

ÉVÈNEMENTS 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	18 457 693,19	19 560 000,00	18 457 693,19	20 160 000,00
Total	**18 457 693,19**	**19 560 000,00**	**18 457 693,19**	**20 160 000,00**
Total général	**18 457 693,19**	**19 560 000,00**	**18 457 693,19**	**20 160 000,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2022	**18 457 693,19**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2022	**18 457 693,19**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2023	**18 457 693,19**
Immobilisations locatives au 31/12/2023	**18 457 693,19**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2022	**17 250,08**
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2022	**17 250,08**
Fonds de roulement versés aux syndics	2 142,86
Fonds de roulement restitués par les syndics	
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2023	**19 392,94**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2023	**19 392,94**

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	12 457,07	8 742,07	1 370,15	19 828,99
Total	**12 457,07**	**8 742,07**	**1 370,15**	**19 828,99**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2022	469 877,33
Report à nouveau 2022	142 650,20
Total distribuable	**612 527,53**
Distribution 2022	448 624,08
Report à nouveau après affectation du résultat	**163 903,45**

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	29 012,78
Locataires et comptes rattachés	2 951,08
Autres dettes d'exploitation	40 061,10
Total	**72 024,96**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	12 675,27
Autres créances d'exploitation	25 368,92
Total	**38 044,19**

11/ ANNEXE

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	15 913,74
Locataires : factures à établir	12 675,27
Locataires : créances douteuses	23 331,44
Total	**51 920,45**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	6 667,00
Total	**6 667,00**

CHARGES FINANCIÈRES

Autres charges financières	37,41
Total	**37,41**

PRODUITS FINANCIERS

Produits d'intérêts des comptes courants	6 923,33
Total	**6 923,33**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Charges exceptionnels	Néant

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Rompus	0,38
Total	**0,38**

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)	92 968,36

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								
37-43 cours de l'Elbe 77700 SERRIS	12/04/2016	100,00 %	732,58	CA / CO	2 696 037,80		2 696 037,80	2 696 037,80
80-96 rue Adolphe Pajeaud 92160 ANTONY	09/03/2015	100,00 %	539,81	CA / CO	2 753 896,71		2 753 896,71	2 753 896,71
110 avenue Jean Jaurès 87 avenue Salengro 92290 CHÂTENAY-MALABRY	09/03/2015	100,00 %	708,70	CA / CO	3 632 912,00		3 632 912,00	3 632 912,00
270 avenue des Grésillons 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	17/05/2016	100,00 %	878,20	CA / CO	4 408 216,68		4 408 216,68	4 408 216,68
55 rue Danton 93310 LE PRÉ-SAINT-GERVAIS	04/11/2015	100,00 %	547,95	CA / CO	2 868 200,00		2 868 200,00	2 868 200,00
Rue Jules Verne 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	30/05/2016	100,00 %	537,40	CA / CO	2 098 430,00		2 098 430,00	2 098 430,00
Total résidentiel			**3 944,64**		**18 457 693,19**		**18 457 693,19**	**18 457 693,19**
Total général			**3 944,64**		**18 457 693,19**		**18 457 693,19**	**18 457 693,19**



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 8,

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 8 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 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 8,

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 92 968,36 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 la transaction immobilière :

   Elle correspond à un montant de :

   - 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 cédée par la Société.

Aucun montant relatif à la commission de cession et d'acquisition 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 - G80055 - Crédit photo : Depositphotos