

SCPI
MULTIHABITATION 10

Rapport annuel 2025



LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

MULTIHABITATION 10

SCPI « PINEL » À CAPITAL FIXE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 18 juin 2026



1/	FICHE D'IDENTITÉ	2
2/	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2025	4
3/	GOVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE	10
4/	TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	12
5/	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	16
6/	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	18
7/	TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	19
8/	TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	20
9/	COMPTES ANNUELS	22
10/	ANNEXE	25
11/	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE	29
12/	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	30

1 / FICHE D'IDENTITÉ MULTIHABITATION 10



TYPE DE SCPI
SCPI « Pinel » à capital fixe

SIÈGE SOCIAL
128 boulevard Raspail – 75006 Paris

DATE DE CRÉATION
11 juillet 2016

N° D'IMMATRICULATION AU RCS
821 487 634 RCS Paris

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
10 juillet 2033

CAPITAL SOCIAL
30 702 100 euros

VISA AMF
SCPI n° 17-41 en date du 3 novembre 2017

INDICATEUR SYNTHÉTIQUE DE RISQUE (SRI)⁽¹⁾



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

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI**La Française Real Estate Managers**

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 euros

Siège social : 128 boulevard Raspail – 75006 Paris

399 922 699 RCS PARIS

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

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

Directoire

Guillaume ALLARD, Président

Thierry MOLTON, Directeur Général

Thierry GORTZOUNIAN

Antoine LE TREUT

David RENDALL

Conseil de surveillance

Groupe La Française, président du conseil de surveillance

Philippe VERDIER

Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest

Caisse Régionale de Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaire aux comptes titulaire

PricewaterhouseCoopers Audit

63 rue de Villiers

92200 Neuilly-sur-Seine

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI**Composition du conseil de surveillance**

Christian BOUTHIE, Président

Jean-Pierre BARBELIN, Secrétaire

Serge BLANC

Philippe CABANIER

Michel CATTIN

Marie-José DUTEURTRE

Bertrand de GELOES

Guy LACAZE

Danielle SCHEIER

Fin de mandat :

à l'issue de la présente assemblée générale

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

VIF Expertise

120 avenue Général Leclerc – 75014 Paris

Fin de mandat :

Initialement prévu à l'issue de l'assemblée générale de 2027 statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2026.

Il est précisé que ce mandat a été prorogé d'un an par avenant, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale de 2028 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 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 2029 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank

1-3 place Valhubert – 75013 Paris

Fin de mandat :

durée illimitée

2 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2025

INTRODUCTION

La SCPI Multihabitation 10 a été créée le 11 juillet 2016 et a collecté 35 425 500,00 euros au cours des années 2016, 2017 et 2018. Le patrimoine est donc intégralement constitué avec 12 propriétés situées en Île-de-France. La première mise en location date du 10 octobre 2019 (Poissy) et la dernière du 28 mai 2021 (Antony). Ainsi, la SCPI a atteint son rythme de croisière (ensemble du patrimoine en exploitation) au cours du deuxième semestre 2021.

Le taux d'occupation financier annuel est de 98,02% contre 97,40% en 2024. Le turn-over s'élève à 15,31% avec 15 départs et 16 locations en 2025 contre 20,41% en 2024. Le résultat de l'exercice est en hausse par rapport à 2024 et ressort bénéficiaire pour 806 570,45 euros.

Avec un résultat de 34,15 euros par part, la distribution 2025 a été revue à la baisse et s'élève à 33,36 euros par part, faisant ainsi passer le report à nouveau à 14,97 euros par part après distribution.



Conjoncture immobilière par Virginie Wallut, directrice recherche & ISR
<https://doc.la-francaise.com/Documents/conjoncture-immobiliere-ra>

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2025

Capital	30 702 100 €	Nombre d'associés	861
Nombre de parts	23 617	Prix de souscription initial	1 500,00 €
Capitalisation	35 425 500 €	Prix acquéreur	884,61 €

PERFORMANCE GLOBALE

Taux de distribution⁽¹⁾

2,60 %

Performance globale annuelle⁽²⁾

0,47 %

(1) Le taux de distribution est la division :

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

(2) La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution brute de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation entre l'année N-1 et l'année N.

(3) Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1^{er} janvier au 31 décembre.

(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). **Cet indicateur mesure la performance patrimoniale de la SCPI et ne reflète pas directement la performance effectivement perçue par l'investisseur en cas de rachat.**

Taux de distribution

Distribution ⁽³⁾	33,36 €
Part de plus-values des acomptes versés	- €
Distribution brute (A)	33,36 €
Taux de distribution (B) = (A)/(C)	2,60 %

Valeur de réalisation

Valeur de réalisation 2024 (C)	1 285,33 €
Valeur de réalisation 2025 (D)	1 257,96 €
Variation valeur de réalisation (E)	-2,13 %

Performance globale annuelle

Performance globale annuelle (A+(D-C))/(C)	0,47 %
---	---------------

Rendement global immobilier

Rendement global immobilier⁽⁴⁾ (B)+(E)	0,47 %
--	---------------

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2025	2024
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	1 494 817,57	1 463 540,03
dont loyers	1 270 381,06	1 239 086,38
Total des charges	688 247,12	679 699,41
Résultat	806 570,45	783 840,62
Distribution	787 863,12	708 510,00
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	30 702 100,00	30 702 100,00
Total des capitaux propres	31 496 963,80	31 478 256,47
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	31 102 635,59	31 102 635,59

	Global 2025	Par part 2025
Autres informations		
Résultat	806 570,45	34,15 ⁽¹⁾
Distribution	787 863,12	33,36 ⁽¹⁾

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

	Global 2025	Par part 2025
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	29 315 000,00	1 241,27
Valeur comptable	31 496 963,80	1 333,66
Valeur de réalisation	29 709 328,21	1 257,96
Valeur de reconstitution	35 560 652,38	1 505,72

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ (EUROS)

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

VALEUR COMPTABLE

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

Valeur immobilisée des acquisitions	31 102 635,59
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	394 328,21
Valeur comptable	31 496 963,80
Valeur comptable ramenée à une part	1 333,66

VALEUR DE RÉALISATION

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

Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	29 315 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	394 328,21
Valeur de réalisation	29 709 328,21
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 257,96

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	29 709 328,21
Frais d'acquisition des immeubles	2 169 310,00
Commission de souscription	3 682 014,17
Valeur de reconstitution⁽¹⁾	35 560 652,38
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 505,72

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

VALEUR IFI

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

Valeur par part pour la déclaration liée à l'IFI au 1 ^{er} janvier 2026	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
794,21	794,21

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2026.

MARCHÉ DES PARTS EN 2025 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	25	0,11 %
Parts transférées par succession et/ou donation	165	0,69 %
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 10.

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 2025 ressort à 892,71 euros par part.

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ZOOM SUR LE PATRIMOINE MULTIHABITATION 10

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2025, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, est de 29 315 000,00 euros hors droits contre 29 980 000,00 euros hors droits en 2024, soit une baisse de 2,22%.



DONNÉES AU 31/12/2025

SUPERFICIE
DÉTENUE

5 929 M²

NOMBRE DE LOTS
DÉTENUS

98

NOMBRE DE LOTS
LOUÉS

97

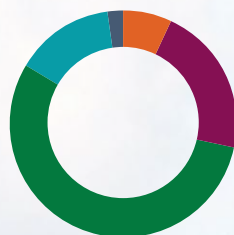
NOMBRE DE LOTS
VACANTS

1

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025

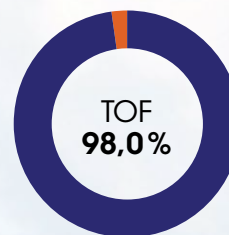
(Lorsque les biens sont en indivision, la surface est prise en proportion de la quote-part indivise).

Répartition du patrimoine
selon la nature des lots



F1	7,14 %	F4	14,29 %
F2	21,43 %	F5	2,04 %
F3	55,10 %		

Taux d'occupation financier
(TOF)



Locaux occupés
98,0 %

Locaux vacants
(en recherche de locataires)
2,0 %

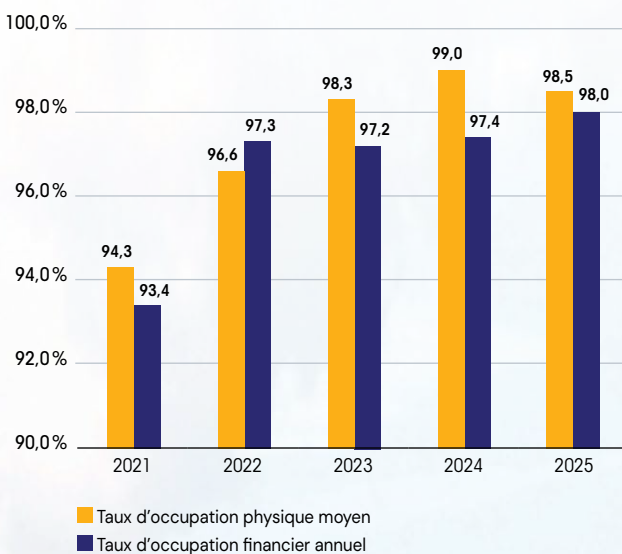
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2025

	Résidentiel	Total en €	Total en %
Île-de-France	29 315 000,00	29 315 000,00	100,00 %
Total en €	29 315 000,00	29 315 000,00	
Total en %	100,00 %		100,00 %
<i>Total 2024 en €</i>	<i>29 980 000,00</i>	<i>29 980 000,00</i>	
<i>Total 2024 en %</i>	<i>100,00 %</i>		<i>100,00 %</i>

GESTION DU PATRIMOINE

TAUX D'OCCUPATION ET MOUVEMENTS LOCATIFS

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

**Rappel :**

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

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

SITUATION LOCATIVE

Sur les 98 lots acquis, 1 seul lot est vacant.

ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS

Au titre de l'exercice 2025, 1 270 381,06 euros de loyers ont été quittancés, contre 1 239 086,38 euros en 2024. Le taux de recouvrement s'élève à 100 %.

CONTENTIEUX

La dotation aux provisions pour créances douteuses s'établit au 31 décembre 2025 à 13 335,25 euros contre 9 022,97 euros au 31 décembre 2024, la reprise se porte à 3 527,90 euros, tandis que la provision s'élève à 12 611,83 euros en 2024. Il y a 3 dossiers en contentieux pour impayés dont 2 pour des locataires partis. La gestion de ces contentieux fait l'objet d'une attention toute particulière.

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

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ZOOM SUR LE PATRIMOINE

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

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

En 2025, la SCPI a effectué 33 059,05 euros de travaux et de diagnostics contre 30 422,30 euros en 2024.

	2025
Travaux réalisés	33 059,05

Nature des travaux réalisés en 2025

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût TTC (euros)
294-296 avenue Napoléon Bonaparte	RUEIL-MALMAISON	Travaux de copropriété : changement interphone	8 348,26
187 rue des Gros Grès	COLOMBES	Divers travaux d'entretiens	5 346,36
13 avenue Louis Hayet (Bât A1)	CORMEILLES-EN-PARISIS	Travaux suite à un dégât des eaux et réparation chaudière	5 289,85
3 rue Blanchard	FONTENAY-AUX-ROSES	Remplacement serrure et changement moquette palier	3 791,38

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

ÉVÉNEMENT IMPORTANT SURVENU APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

La guerre au Moyen-Orient qui sévit depuis fin février 2026 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à l'un des pays touchés par ce conflit, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier. À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

RÈGLEMENTATION 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.

EXPIRATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 28 février 2026.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de trois candidats au moins et de neuf au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de

l'assemblée générale annuelle de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

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

CANDIDATS SORTANTS

PERSONNES PHYSIQUES

Jean-Pierre BARBELIN – 69 ans
Détenant : 12 parts
Demeurant à : Chaumont (52)
Profession / activité : Ancien directeur général d'un bailleur social
Nombre de mandats CS SCPI : 22

Secrétaire sortant

Serge BLANC – 75 ans
Détenant : 3 parts
Demeurant à : Versailles (78)
Profession / activité : Ancien cadre dans la banque et la finance.
Administrateur de la foncière Habitat et Humanisme, Vice-Président d'une organisation de solidarité internationale et d'une association d'actionnaires (société du CAC40)
Nombre de mandats CS SCPI : 11

Christian BOUTHIE – 78 ans
Détenant : 4 parts
Demeurant à : Toulouse (31)
Profession / activité : Ancien vétérinaire
Nombre de mandats CS SCPI : 23

Président sortant

Philippe CABANIER – 54 ans
Détenant : 14 parts
Demeurant à : Toulouse (31)
Profession / activité : Directeur financier.
Investisseur privé
Nombre de mandat CS SCPI : 11

Michel CATTIN – 77 ans
Détenant : 21 parts
Demeurant à : Chapelle-d'Huin (25)
Profession / activité : Consultant en stratégie auprès d'entreprises agricoles
Nombre de mandats CS SCPI : 16

Bertrand de GELOES – 78 ans
Détenant : 6 parts
Demeurant à : Vannes (56)
Profession / activité : Ancien chef d'entreprise dans le transport.
Nombre de mandats CS SCPI : 7

Marie-José DUTEURTRE – 73 ans
Détenant : 1 part
Demeurant à : Le Havre (76)
Profession / activité : Ancienne professeure de mathématiques
Nombre de mandats CS SCPI : 17

Guy LACAZE – 75 ans
Détenant : 58 parts
Demeurant à : Paris 20^e (75)
Profession / activité : Ancien cadre dans la gestion immobilière
Nombre de mandats CS SCPI : 5

Danielle SCHEIER – 73 ans
Détenant : 2 parts
Demeurant à : Paris 14^e (75)
Profession / activité : Ancienne professeure d'université. Commandeur dans l'Ordre des Palmes Académiques
Nombre de mandats CS SCPI : 4

NOUVEAUX CANDIDATS

PERSONNES PHYSIQUES

Patrick BETTIN – 76 ans
Détenant : 1 part
Demeurant à : Audun-le-Roman (54)
Profession / activité : Investisseur privé en SCPI
Nombre de mandats CS SCPI : 8

Sylvain COSSE – 41 ans
Détenant : 5 parts
Demeurant à : Paris 13^e (75)
Profession / activité : Ingénieur, entrepreneur dans le commerce électronique spécialisé dans le numismatisme
Nombre de mandats CS SCPI : 8

Georges PUIPIER – 80 ans
Détenant : 5 parts
Demeurant à : Saint-Etienne (42)
Profession / activité : Ancien cadre dirigeant d'une société de services financiers
Nombre de mandats CS SCPI : 10

Aurélien ROL – 45 ans
Détenant : 1 part
Demeurant à : Levallois-Perret (92)
Profession / activité : Juriste fiscaliste
Nombre de mandats CS SCPI : 8

Stéphane TADYSZAK – 54 ans
Détenant : 34 parts
Demeurant à : Pargny-Lès-Reims (51)
Profession / activité : Directeur des Opérations dans l'industrie agro-alimentaire
Nombre de mandats CS SCPI : 4

3 / GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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

ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont Multihabitation 10, bénéficient de la mise à disposition des directions « Conformité, Contrôle Interne, Risques non-côtés » et « Risques Opérationnels / Pilotage des risques » du Groupe.

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

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

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

PROVENANCE DES FONDS

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

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

Risque de perte en capital

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

Risque de marché immobilier

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

Risque de liquidité

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

Risque lié au crédit

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

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

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

Risque de gestion discrétionnaire

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

Risque de durabilité

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

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion.

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

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

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

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

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

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTERÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

des sociétés du Groupe La Française, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet www.la-francaise.com

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

RÉMUNÉRATION

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

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

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

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

Effectif	Base brute Sécurité Sociale	Fixe	% fixe
220	15 586 999,80	14 097 594,81	90,44 %

Variable	Nb bénéficiaire variable	% variable
1 489 404,99	83	9,56 %

Total cadres dirigeant	Total rémunération Preneurs de risques
1 140 302,82	3 453 947,49

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

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

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

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

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

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

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

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

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES :

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

Veillez 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-fr/politique-de-cookies.html>
<https://www.la-francaise.com/fr-fr/politique-de-confidentialite.html>

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://cdnwmsi.e-i.com/SITW/wm/global/1.0.0/la-francaise/assets/content/download/Politique_de_remuneration_Groupe_La_Francaise_2025_01_07.pdf

4 / TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ÉVOLUTION DU CAPITAL (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⁾
2021	30 702 100,00	-	23 617	860	-	1 500,00
2022	30 702 100,00	-	23 617	861	-	1 500,00
2023	30 702 100,00	-	23 617	859	-	1 500,00
2024	30 702 100,00	-	23 617	860	-	1 500,00
2025	30 702 100,00	-	23 617	861	-	1 500,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2021	2022	2023	2024	2025
Prix d'entrée au 1 ^{er} janvier (euros) ⁽¹⁾	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00
Distribution versée au titre de l'année (euros) ⁽²⁾	24,00	30,00	40,80	30,00	33,36
<i>dont distribution de report à nouveau</i>	-	-	21,89%	-	-
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽³⁾	1,60%	2,00%	-	-	-
Taux de distribution ⁽⁴⁾	1,74%	2,20%	3,10%	2,23%	2,60%
Report à nouveau cumulé par part (euros) ⁽⁵⁾	17,29	19,91	10,98	14,17	14,97

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

(2) Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} 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-value 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 sur résultat et quote-part de plus-values distribuées) ;
- (ii) par la valeur de réalisation 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 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction ⁽¹⁾	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2021	4	0,02%	1,5 mois	-	100,00
2022	3	0,01%	1,5 mois	4	100,00
2023	-	-	-	92	430,51
2024	4	0,02%	Entre 3 et 6 mois	140	1 149,99
2025	25	0,11%	Entre 3 et 6 mois	56	1 065,80

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

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

	2021		2022		2023		2024		2025	
	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	46,71	100,00	49,92	99,88	50,80	97,55	52,47	97,80	53,79	98,68
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire					0,66	1,27	1,15	2,15	0,72	1,32
Produits divers			0,06	0,12	0,62	1,18	0,03	0,05		
Total des revenus (I)	46,71	100,00	49,99	100,00	52,08	100,00	53,65	100,00	54,51	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	5,61	12,00	5,99	11,99	6,18	11,86	6,43	11,99	6,54	12,00
Autres frais de gestion ⁽¹⁾	1,65	3,53	2,52	5,04	2,74	5,26	2,29	4,26	2,38	4,37
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,43	0,92	0,43	0,85	1,50	2,88	1,29	2,40	1,40	2,57
Charges immobilières non récupérées	8,18	17,50	8,43	16,86	9,60	18,44	10,11	18,84	9,62	17,66
Sous total - Charges externes	15,86	33,96	17,36	34,74	20,02	38,43	20,11	37,50	19,95	36,59
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens										
- dotation nette aux autres provisions ⁽²⁾					0,19	0,37	0,34	0,64	0,42	0,76
Sous total - Charges internes					0,19	0,37	0,34	0,64	0,42	0,76
Total des charges (II)	15,86	33,96	17,36	34,74	20,21	38,80	20,46	38,13	20,36	37,35
Résultat (I)-(II)	30,85	66,04	32,62	65,26	31,87	61,20	33,19	61,87	34,15	62,65
Variation du report à nouveau	6,85	14,66	2,62	5,24	(8,93)	(17,15)	3,19	5,95	0,79	1,45
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	24,00	51,38	30,00	60,02	40,80	78,34	30,00	55,92	33,36	61,20
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	23,94	51,25	30,00	60,02	40,61	77,98	29,94	55,81	33,14	60,79

(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 31/12/2024 ⁽¹⁾	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	35 425 500,00		35 425 500,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins-values sur cessions			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(3 732 430,68)		(3 732 430,68)
Achats d'immeubles	(31 102 635,59)		(31 102 635,59)
Frais d'acquisition des immobilisations	(549 576,11)		(549 576,11)
Sommes restant à investir	40 857,62		40 857,62

(1) Depuis l'origine de la société.

4/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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 2025, 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 31/12/2025								
Fournisseurs		73 780,58						73 780,58 ⁽¹⁾
Fournisseurs d'immobilisations							54 322,71	54 322,71 ⁽²⁾
Total à payer		73 780,58					54 322,71	128 103,29
Échéances au 31/12/2024								
Fournisseurs		(71 612,00)						(71 612,00) ⁽¹⁾
Fournisseurs d'immobilisations							54 912,81	54 912,81 ⁽²⁾
Total à payer		(71 612,00)					54 912,81	(16 699,19)

(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.



5 / 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 plusieurs modifications statutaires de votre SCPI.

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AUX DÉLIBÉRATIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 a supprimé le quorum requis pour les assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

Ainsi, nous vous proposons de supprimer la référence au délai de six jours relatifs aux secondes convocations.

En conséquence, le paragraphe 2 « Délai de convocation » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts des statuts serait modifié comme suit :

« Article XXIII : Assemblées Générales

(...)

2. Délais de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours. »

MODIFICATION DES RÈGLES RELATIVES À LA DURÉE DU MANDAT DE L'EXPERT INDÉPENDANT ET À LA PUBLICATION DES VALEURS EN APPLICATION DES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

Le décret n° 2025-762 du 4 août 2025 a apporté plusieurs modifications aux règles relatives aux expertises immobilières des SCPI.

Ainsi, l'information relative aux valeurs de réalisation et de reconstitution des SCPI doit désormais être publiée dans le bulletin d'information.

Par ailleurs, la société de gestion nomme désormais l'expert responsable de l'évaluation des immeubles pour une durée de six ans ; sa candidature n'ayant plus besoin de l'aval de l'assemblée générale ordinaire des associés.

En conséquence, l'article XXI « Expert immobilier » et de l'article XXVI « Valeurs de la Société » des statuts seraient rédigés comme suit :

« Article XXI : Expert immobilier

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation de la valeur vénale des immeubles réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert immobilier concerne l'ensemble du patrimoine de la Société.



L'expert dont la candidature aura été préalablement acceptée par l'Autorité des marchés financiers, est nommé pour six ans par la Société de Gestion dans les conditions prévues par la loi. »

« Article XXVI : Valeurs de la Société

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

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

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

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. L'expert, dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé par l'Assemblée Générale pour une durée de six ans par la Société de Gestion dans les conditions prévues par la loi.

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

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

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion selon les modalités de l'article L214- 109 du Code monétaire et financier dans le bulletin d'information de la SCPI. »

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AU RÈGLEMENT DU DROIT FIXE FORFAITAIRE EN CAS DE CESSIONS

Actuellement, le règlement du droit fixe forfaitaire de 150,00 euros HT en cas de cession s'effectue par chèque bancaire.

Afin de simplifier ce processus, nous vous proposons de procéder au règlement de ce droit fixe forfaitaire exclusivement par virement bancaire. Tout autre moyen de paiement ne serait plus accepté.

Ainsi, le paragraphe 5. « Commission de cession » de l'article XVII « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts serait rédigé comme suit :

« Article XVII : Rémunération de la Société de Gestion

(...)

5. Commission de cession

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- toute mutation de parts à titre gratuit,
- toute cession directe et
- toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI,

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

Le règlement de ce droit fixe s'effectuera exclusivement par virement bancaire. Tout autre moyen de paiement ne sera pas accepté.

Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente : il est dû par l'Associé-vendeur, à la Société de Gestion, une commission de cession calculée au taux de 5 % HT, soit 6 % TTC au taux de la TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2014 sur le montant de la transaction, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur. »

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

6 / 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 2025.

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 le 19 mars 2026, 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.

À l'issue de la réunion du 19 mars 2026, nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires qui suivent.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE ET GESTION LOCATIVE

Entièrement constitué, le patrimoine de la SCPI Multihabitation 10 comprend un total de 98 lots intégralement livrés.

Ainsi, au 31 décembre 2025, sur les 98 lots détenus par la SCPI, 1 est à relouer.

Nous vous précisons que le taux d'occupation financier annuel s'élève à 98,0% et le taux moyen d'occupation physique s'élève au 31 décembre 2025 à 98,5%. Votre conseil de surveillance relève l'excellente situation locative de votre SCPI.

En ce qui concerne les contentieux locatifs, la société de gestion nous a précisé qu'au 31 décembre 2025, 3 dossiers pour impayés représentant une créance totale de 20 513,00 euros des loyers quittancés et des charges refacturées. Ce poste financier, qui est suivi de manière attentive par les membres du conseil de surveillance, présente un montant des impayés relativement faible. Cette situation reflète une gestion rigoureuse des impayés et une vigilance constante de la part de la société de gestion.

Enfin, la valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées dont nous avons pris connaissance s'établit à 29 315 000,00 euros hors droits représentant une baisse de 2,22% par rapport à l'exercice 2024.

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 30 702 100,00 euros divisé en 23 617 parts sociales réparties entre 861 associés.

Au cours de l'exercice 2025, 25 parts ont été échangées sur la base d'un prix unitaire moyen payé par l'acquéreur de 892,71 euros.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2025

Notre réunion du 19 mars 2026, à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2025.

Le résultat de l'exercice social de la SCPI au 31 décembre 2025 se traduit par un bénéfice de 806 570,45 euros, soit 34,15 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2025 s'est élevée à 33,36 euros par part, ce qui correspond à un taux de distribution de 2,60%. Ce bon taux de distribution est dû à un faible nombre d'impayés de loyers et à un taux élevé d'occupation des biens.

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.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 19 mars 2026 est soumis à votre approbation. Après prise en compte de nos observations, nous vous invitons à approuver ces résolutions dans leur ensemble.

Arrivant au terme de nos mandats, nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous avez témoignée au cours de ces années, ainsi que la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission. Tous les membres sollicitent le renouvellement de leur mandat afin de continuer à défendre vos intérêts et de maintenir avec la société de gestion, dans le souci permanent d'indépendance vis-à-vis de cette dernière, le dialogue indispensable à des échanges critiques et constructifs. Votre conseil de surveillance s'est montré particulièrement assidu et a fait preuve d'un total investissement ; les membres qui sollicitent leur renouvellement méritent votre soutien au regard de leur réel engagement au cours des trois dernières années.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2025 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 Christian BOUTHIE, Président**

7 / 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 2025 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 806 570,45 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 806 570,45 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 334 763,26 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 1 141 333,71 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 787 863,12 euros ;
- au report à nouveau une somme de 353 470,59 euros.

TROISIÈME 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.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Prélèvement d'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 2026.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Nomination de trois associés candidats au moins ou de neuf associés candidats au plus en qualité de membres du conseil de surveillance

L'assemblée générale, prenant acte que le mandat de l'ensemble des membres du conseil de surveillance suivants, arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée, à savoir :

- Christian BOUTHIE, Président
- Jean-Pierre BARBELIN, Secrétaire
- Philippe CABANIER
- Michel CATTIN
- Marie-José DUTEURTRE
- Guy LACAZE
- Danielle SCHEIER
- Serge BLANC
- Bertrand de GELOES

nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de 2028 : (*Seront nommés les 3 associés candidats au moins ou les 9 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix*) :

CANDIDATS SORTANTS

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Personnes Physiques		
Jean-Pierre BARBELIN		
Serge BLANC		
Christian BOUTHIE		
Philippe CABANIER		
Michel CATTIN		
Bertrand de GELOES		
Marie-José DUTEURTRE		
Guy LACAZE		
Danielle SCHEIER		

NOUVEAUX CANDIDATS

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Personnes Physiques		
Patrick BETTIN		
Sylvain COSSE		
Georges PUIPIER		
Aurélien ROL		
Stéphane TADYSZAK		

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.

8 / TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Précision des règles relatives aux délibérations des assemblées générales et modification corrélative du paragraphe 2 « Délai de convocation » de l'article XXII « Assemblées Générales » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, décide, de préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et de modifier corrélativement le paragraphe 2 « Délais de convocation » de l'article XXII « Assemblées Générales » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XXII : Assemblées Générales

(...)

2. Délais de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XXII : Assemblées Générales

(...)

2. Délais de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Modification des règles relatives à la durée du mandat de l'expert indépendant, à la fréquence des expertises et à la publication des valeurs en application des évolutions réglementaires – Modification corrélative de l'article XXI « Expert immobilier » et de l'article XXVI « Valeurs de la Société » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, décide afin de se mettre en conformité avec l'article 12 du décret n° 2025-762 du 4 août 2025 modifiant l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier :

- de modifier les règles relatives (i) à la durée du mandat de l'expert indépendant, (ii) à la publication des valeurs de reconstitution et de réalisation ;
- de modifier corrélativement l'article XXI « Expert immobilier » et l'article XXVI « Valeurs de la Société » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XXI : Expert immobilier

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation de la valeur vénale des immeubles réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert immobilier concerne l'ensemble du patrimoine de la Société.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de cinq ans. Il est présenté par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers.»

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XXI : Expert immobilier

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation de la valeur vénale des immeubles réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert immobilier concerne l'ensemble du patrimoine de la Société.

L'expert dont la candidature aura été préalablement acceptée par l'Autorité des marchés financiers, est nommé pour six ans par la Société de Gestion dans les conditions prévues par la loi.»

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XXVI : Valeurs de la Société

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

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

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

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XXVI : Valeurs de la Société »

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

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

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

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. L'expert, dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé par l'Assemblée Générale pour une durée de six ans par la Société de Gestion dans les conditions prévues par la loi.

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

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

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion selon les modalités de l'article L214-109 du Code monétaire et financier dans le bulletin d'information de la SCPI. »

TROISIÈME RÉSOLUTION

Précision des règles relatives au règlement du droit fixe forfaitaire en cas de cessions et modification corrélative du paragraphe 5. « Commission de cession » de l'article XVII « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, décide de préciser les règles relatives au règlement du droit fixe forfaitaire en cas de cessions et de modifier corrélativement le paragraphe 5. « Commission de cession » de l'article XVII « Rémunération de la Société de Gestion » de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XVII : Rémunération de la Société de Gestion

(...)

5. Commission de cession

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- toute mutation de parts à titre gratuit,

- toute cession directe et

- toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI,

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente : il est dû par l'Associé-vendeur, à la Société de Gestion, une commission de cession calculée au taux de 5% HT, soit 6%TTC au taux de la TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2016 sur le montant de la transaction, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XVII : Rémunération de la Société de Gestion

(...)

5. Commission de cession

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- toute mutation de parts à titre gratuit,

- toute cession directe et

- toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI,

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

Le règlement de ce droit fixe s'effectuera exclusivement par virement bancaire. Tout autre moyen de paiement ne sera pas accepté.

Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente : il est dû par l'Associé-vendeur, à la Société de Gestion, une commission de cession calculée au taux de 5% HT, soit 6%TTC au taux de la TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2016 sur le montant de la transaction, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement 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 / COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EUROS)

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	31 102 635,59	29 315 000,00	31 102 635,59	29 980 000,00
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	31 102 635,59	29 315 000,00	31 102 635,59	29 980 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (placements immobiliers)	31 102 635,59	29 315 000,00	31 102 635,59	29 980 000,00
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
Actifs d'exploitation				
Autres actifs et passif d'exploitation	26 535,46	26 535,46	23 109,81	23 109,81
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	26 535,46	26 535,46	23 109,81	23 109,81
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	64 590,80	64 590,80	144 268,05	144 268,05
Locataires et comptes rattachés	54 323,21	54 323,21	44 983,49	44 983,49
Provisions pour dépréciation des créances	(22 419,18)	(22 419,18)	(12 611,83)	(12 611,83)
Autres créances	32 686,77	32 686,77	111 896,39	111 896,39
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	1 045 036,23	1 045 036,23	907 689,69	907 689,69
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 045 036,23	1 045 036,23	907 689,69	907 689,69
TOTAL III (actifs d'exploitation)	1 136 162,49	1 136 162,49	1 075 067,55	1 075 067,55
Passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges				
Dettes	(741 834,28)	(741 834,28)	(699 446,67)	(699 446,67)
Dettes financières	(100 593,00)	(100 593,00)	(100 735,00)	(100 735,00)
Dettes d'exploitation	(88 004,93)	(88 004,93)	(97 482,58)	(97 482,58)
Dettes diverses	(553 236,35)	(553 236,35)	(501 229,09)	(501 229,09)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	(741 834,28)	(741 834,28)	(699 446,67)	(699 446,67)
Comptes de régularisation				
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	31 496 963,80		31 478 256,47	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		29 709 328,21		30 355 620,88

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EUROS)⁽¹⁾

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2024	Autres mouvements	Situation au 31/12/2025
Capital	30 702 100,00			30 702 100,00
Capital souscrit	30 702 100,00			30 702 100,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	441 393,21			441 393,21
Prime d'émission	4 723 400,00			4 723 400,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(4 282 006,79)			(4 282 006,79)
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	259 432,64	75 330,62		334 763,26
Résultat de l'exercice	75 330,62	(75 330,62)	18 707,33	18 707,33
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	783 840,62	(783 840,62)	806 570,45	806 570,45
Acomptes sur distribution	(700 693,86)	700 693,86	(782 875,04)	(782 875,04)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(7 816,14)	7 816,14	(4 988,08)	(4 988,08)
Distribution des acomptes sur liquidation				
TOTAL GÉNÉRAL	31 478 256,47		18 707,33	31 496 963,80

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

9 / COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EUROS)

	31/12/2025	31/12/2024
Produits immobiliers		
Loyers	1 270 381,06	1 239 086,38
Charges facturées	203 828,64	195 625,05
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	1 474 209,70	1 434 711,43
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	203 828,64	195 625,05
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	33 059,05	30 422,30
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	227 298,56	238 684,10
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	464 186,25	464 731,45
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	1 010 023,45	969 979,98
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	3 527,90	955,04
Autres produits d'exploitation	51,97	
TOTAL I : Produits d'exploitation	3 579,87	955,04
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	154 489,09	151 962,85
Charges d'exploitation de la société	32 462,49	25 424,26
Diverses charges d'exploitation	23 774,04	28 557,88
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	13 335,25	9 022,97
TOTAL II : Charges d'exploitation	224 060,87	214 967,96
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(220 481,00)	(214 012,92)
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	17 028,00	27 270,72
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	17 028,00	27 270,72
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	0,00	0,00
Résultat financier C = (I - II)	17 028,00	27 270,72
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		602,84
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	0,00	602,84
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Résultat exceptionnel D = (I - II)	0,00	602,84
Résultat net (A+B+C+D)	806 570,45	783 840,62

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

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

Les conventions générales ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de bases :

- image fidèle ;
- comparabilité et continuité d'activité (cf. paragraphe spécifique ci-dessous) ;
- régularité et sincérité ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre sous réserve des précisions ci-dessous ;
- indépendance des exercices ;

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Le présent exercice social porte sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025 (12 mois).

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées pour les différents postes de bilan et de compte de résultat sont décrites ci-dessous.

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.

PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

Changement de méthodes comptables

À compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, les comptes annuels de la SCPI sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend

essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;

- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31 décembre 2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31 décembre 2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

Poste dépenses	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2025	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2024
Charges / produits exceptionnels		(602,84)
Charges exceptionnelles		
Produits exceptionnels		(602,84)
Autres charges / produits d'exploitation	(51,97)	
Charges de gestion courante assimilées à des charges exceptionnelles		
Produits de gestion courante assimilés à des produits exceptionnels	(51,97)	

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

FAITS MARQUANTS

Néant.

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.

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 6 ans (5 ans auxquels s'ajoute une prorogation d'1 an) jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2028. 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.

Les principales méthodes utilisées par l'expert sont celles dites 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, et de « par comparaison » qui permet d'analyser la valeur métrique en la comparant à des références de marché. Une pondération des méthodes est appliquée par l'expert dans le cadre de son évaluation. Il peut décider de ne retenir qu'une seule méthode (pondération à 100%) ou de retenir deux méthodes avec une pondération différente selon les cas.

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 2025, la valeur d'expertise s'établit à 29 315 000,00 euros.

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.

CRÉANCES CLIENTS

Les créances clients se composent de créances issues de la gestion locative des immeubles.

Elles sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées, en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires lorsque la valeur nette comptable de la créance est supérieure à sa valeur actuelle. 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.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

La guerre au Moyen-Orient qui sévit depuis fin février 2026 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à l'un des pays touchés par ce conflit, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier.

À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

ANNEXE / TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Résidentiel	31 102 635,59	29 315 000,00	31 102 635,59	29 980 000,00
Total terrains et constructions locatives	31 102 635,59	29 315 000,00	31 102 635,59	29 980 000,00
Total général	31 102 635,59	29 315 000,00	31 102 635,59	29 980 000,00

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

PLACEMENTS IMMOBILIERS	
Immobilisations locatives au 31/12/2024	31 102 635,59
Immobilisations locatives au 31/12/2025	31 102 635,59
ACTIFS D'EXPLOITATION	
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2024	23 109,81
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2024	23 109,81
Fonds de roulement versés aux syndics	3 425,65
Fonds de roulements restitués par les syndics	
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2025	26 535,46
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2025	26 535,46

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Néant

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Néant

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2024	Dotations 2025	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2025
Pour créances douteuses	12 611,83	13 335,25	3 527,90	22 419,18
Total	12 611,83	13 335,25	3 527,90	22 419,18

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2024	783 840,62
Report à nouveau 2024	259 432,64
Total distribuable	1 043 273,26
Distribution 2024	708 510,00
Report à nouveau après affectation du résultat	334 763,26

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

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	28 583,38
Locataires et comptes rattachés	16,01
Autres dettes d'exploitation	21 093,93
Total charges à payer	49 693,32

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	3 158,14
Autres créances d'exploitation	30 599,27
Intérêts courus à recevoir	3 791,51
Total produits à recevoir	37 548,92

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	24 415,35
Locataires : factures à établir	3 158,14
Locataires : créances douteuses	26 749,72
Total	54 323,21

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Jeton de présences	3 500,00
Information des associés (BT, rapport annuel)	6 785,00
Publications et annonces légales	3 810,78
Déplacements, missions, réceptions	5 620,10
Frais bancaires	3 872,82
Cotisation AMF	185,34
Total	23 774,04

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	3 500,00
--------------------	----------

DÉTAIL DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

Appels syndics	176 846,76
Entretien et réparations	3 049,50
Frais d'actes et contentieux	291,46
Taxes ordures ménagères	23 640,92
Total	203 828,64

COMMISSIONS DE GESTION

Commissions de gestion	154 489,09
------------------------	------------

CHARGES FINANCIÈRES

Néant

DÉTAIL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

Charges locatives	63 212,04
Assurances	894,65
Frais d'actes et contentieux	684,00
Taxes foncières	125 025,00
Taxes ordures ménagères	596,29
Autres taxes	8 426,00
Honoraires de commercialisation et renégociation	16 926,67
Honoraires de gestion	1 748,40
Honoraires gestion techniques	9 785,51
Total	227 298,56

PRODUITS FINANCIERS

Autres produits financiers	17 028,00
----------------------------	-----------

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Néant

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Néant

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Conventions	Modalités financières	La Française REM
Arbitrage	1,25 % HT calculés sur le prix de vente hors droits et hors frais de l'actif immobilier	
Honoraire de gérance (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais administratifs)	10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs)	152 445,73
	10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits financiers nets)	2 043,36

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Néant

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses d'acquisition	Néant
Promesses de vente	Néant
Opérations de valorisation	Néant

11/

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 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Résidentiel								
1 rue de la Faisanderie - Bât C 78300 POISSY	24/07/2019	100,00%	378,50	CA / CO	1 528 944,00		1 528 944,00	1 528 944,00
3 rue des Prés - Bât E 78300 POISSY	24/07/2019	100,00%	319,60	CA / CO	1 288 820,00		1 288 820,00	1 288 820,00
1 avenue Newton 92140 CLAMART	27/12/2018	100,00%	920,70	CA / CO	5 083 650,00		5 083 650,00	5 083 650,00
29 avenue Gallieni (F17/F02/F04) 92160 ANTONY	31/12/2019	100,00%	525,67	CA / CO	3 027 000,00		3 027 000,00	3 027 000,00
5 rue Sœur Emmanuelle (lot A13) 92160 ANTONY	31/12/2019	100,00%	179,30	CA / CO	857 380,00		857 380,00	857 380,00
3 rue Blanchard 92260 FONTENAY-AUX-ROSES	17/10/2018	100,00%	546,78	CA / CO	3 014 000,00		3 014 000,00	3 014 000,00
294/296 avenue Napoléon Bonaparte 92500 RUEIL-MALMAISON	08/06/2018	100,00%	758,50	CA / CO	4 533 383,00		4 533 383,00	4 533 383,00
10 rue Armand Numès - Bât D 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	21/11/2017	100,00%	233,60	CA / CO	1 229 235,50		1 229 235,50	1 229 235,50
20 rue Armand Numès - Bât C et E 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	25/03/2019	100,00%	526,60	CA / CO	2 766 027,46		2 766 027,46	2 766 027,46
187 rue des Gros Grès 92700 COLOMBES	09/11/2017	100,00%	810,20	CA / CO	4 440 718,00		4 440 718,00	4 440 718,00
77 rue Carnot - Bât E 94700 MAISONS-ALFORT	19/06/2017	100,00%	276,20	CA / CO	1 480 954,00		1 480 954,00	1 480 954,00
13 avenue Louis Hayet - Bât A1 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	28/02/2019	100,00%	453,70	CA / CO	1 852 523,63		1 852 523,63	1 852 523,63
Total résidentiel			5 929,35		31 102 635,59		31 102 635,59	31 102 635,59
Total général			5 929,35		31 102 635,59		31 102 635,59	31 102 635,59

12/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Multihabitation 10,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Multihabitation 10 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changement de méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable résultant de l'application du règlement ANC n° 2022-06.

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 aux comptes annuels, 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 réglementaires.

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 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 la société 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 civile immobilière de placement immobilier.

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 22 mai 2026
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Bruno DURAND

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

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Multihabitation 10,

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

1) Une commission de 10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs hors taxes encaissés et des 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 clos le 31 décembre 2025 s'élève à 154 489,09 euros.

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

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Elle correspond à un montant de :

- 1,25 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) 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 clos le 31 décembre 2025.

Paris-La Défense, le 22 mai 2026
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Bruno DURAND



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