

SCPI
MULTIHABITATION 4

Rapport annuel 2025



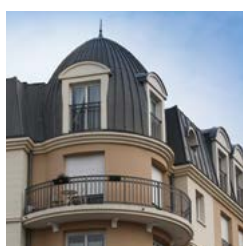
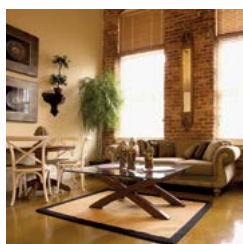
LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

MULTIHABITATION 4

SCPI « BORLOO NEUF » À CAPITAL FIXE FERMÉ EN LIQUIDATION

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 16 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	20
8/	TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	22
9/	COMPTES ANNUELS	24
10/	ANNEXE	27
11/	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE	32
12/	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	34

1 / FICHE D'IDENTITÉ MULTIHABITATION 4



TYPE DE SCPI
SCPI « Borloo Neuf » à capital fixe fermé
en liquidation

SIÈGE SOCIAL
128 boulevard Raspail – 75006 Paris

DATE DE CRÉATION
28 septembre 2007

N° D'IMMATRICULATION AU RCS
500 138 136 RCS Paris

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
27 septembre 2022

CAPITAL SOCIAL
18 233 248 euros

VISA AMF
SCPI n° 07-27 en date du 28 septembre 2007

INDICATEUR SYNTHÉTIQUE DE RISQUE (SRI)⁽¹⁾



(1) 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**

Jean-Luc BRONSART, Président

Jacques MORILLON, Secrétaire

Olivier BLICQ

Frédéric BRINDEAU

Marie-José DUTEURTRE

Bertrand de GELOES

Jacques-Léonard de JUVIGNY

Patrick KONTZ

François RINCHEVAL

Fin de mandat :

à l'issue de la présente assemblée générale

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BPCE Expertises Immobilières

19 rue des Capucines – 75001 Paris

Fin de mandat :

Initialement prévu à l'issue de la présente assemblée générale. Il est précisé que ce mandat a été prorogé d'un an par avenant, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale de 2027 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI**Titulaire :**

Deloitte & Associés

6 place de la Pyramide – 92908 Paris La Défense Cedex

Suppléant :

B.E.A.S.

6 place de la Pyramide – 92908 Paris La Défense Cedex

Fin des mandats :

à l'issue de la présente assemblée générale

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

INTRODUCTION

Multihabitation 4 a été créée le 28 septembre 2007 et a collecté 36 564 000,00 euros jusqu'au 31 mars 2009. Le dernier immeuble d'habitation a été acquis le 29 septembre 2009. La première mise en location date du 30 juillet 2009 (Puteaux) et la dernière du 31 octobre 2012 (Thiais). L'obligation de louer est de neuf années. La SCPI est entrée en phase de liquidation en septembre 2022 et a cédé au total 96 lots, dont 10 pour l'année 2025, sur un total de 138 lots acquis..

Le résultat est en baisse de 112 590,13 euros passant de 225 194,77 euros en 2024 à 112 604,64 euros en 2025. Cette diminution résulte notamment d'une baisse des loyers (-100 514,69 euros) du fait du blocage de la commercialisation des lots ayant rempli leurs obligations de location. Cette dernière variation est compensée par diminution des charges locatives non quittancées (-6 814,88 euros).

Par ailleurs, depuis le 1^{er} avril 2023, la PALATINE rémunère ses comptes au taux ester - 30 bps. Les lots mis en vente ne font pas l'objet d'une remise en état systématique. À chaque libération, la société de gestion, en lien avec les commercialisateurs, définit les travaux qu'elle estime nécessaires avant la mise en vente des actifs.

Avec un résultat de 4,62 euros par part, la distribution 2025 a été revue à la hausse et ressort à 8,40 euros par part, faisant ainsi passer le report à nouveau à 16,67 euros par part après distribution. Les cessions réalisées ont permis d'effectuer deux nouveaux acomptes de liquidation au titre de 2025, de 50,00 et 35,00 euros par part respectivement en juillet 2025 et janvier 2026.

Au 31 décembre 2025, les associés ont perçu depuis le début des opérations d'arbitrage 1 146,00 euros :

RÉDUCTIONS DE CAPITAL

Exercice 2020	64,00 €
Exercice 2021	228,00 €
Exercice 2022	210,00 €
Total	502,00 €

ACOMPTES SUR LIQUIDATION

Exercice 2022	70,00 €
Exercice 2023	295,00 €
Exercice 2024	194,00 €
Exercice 2025	85,00 €
Total	644,00 €



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

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2025

Capital	18 233 248 €
Nombre de parts	24 376
Capitalisation	24 327 248 €

Nombre d'associés	677
Prix de souscription initial	1 500,00 €
Prix acquéreur	366,45 €

Distribution

Distribution ⁽¹⁾	8,40 €
Part de plus-values des acomptes versés	6,53 €
Distribution brute	14,93 €

Valeur de réalisation

Valeur de réalisation 2024	574,11 €
Valeur de réalisation 2025	457,78 €
Variation valeur de réalisation	-20,26 %

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

Acomptes

Réduction de capital	- €	0,00 %
Dont part de plus-values	- €	0,00 %
Acompte sur liquidation	85,00 €	14,81 %
Dont part de plus-values	6,53 €	1,14 %

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2025	2024
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	510 386,45	701 915,96
dont loyers	416 365,25	466 672,74
Total des charges	397 781,81	476 721,19
Résultat	112 604,64	225 194,77
Distribution	204 758,40	153 568,80

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	18 233 248,00	18 233 248,00
Total des capitaux propres	10 926 206,89	13 638 013,11
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	9 759 153,69	11 680 445,90

	Global 2025	Par part 2025
Autres informations		
Résultat	112 604,64	4,62 ⁽¹⁾
Distribution	204 758,40	8,40 ⁽¹⁾

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	10 830 000,00	444,29
Valeur comptable	10 926 206,89	448,24
Valeur de réalisation	11 158 763,72	457,78
Valeur de reconstitution	13 272 398,40	544,49

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	9 759 153,69
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	1 167 053,20
Valeur comptable	10 926 206,89
Valeur comptable ramenée à une part	448,24

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	9 991 710,52
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	1 167 053,20
Valeur de réalisation	11 158 763,72
Valeur de réalisation ramenée à une part	457,78

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	11 158 763,72
Frais d'acquisition des immeubles	739 386,58
Commission de souscription	1 374 248,10
Valeur de reconstitution⁽¹⁾	13 272 398,40
Valeur de reconstitution ramenée à une part	544,49

(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)
329,00	329,00

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	27	0,11 %
Parts transférées par succession et/ou donation	133	0,55 %
Parts cédées de gré à gré	-	-

Le marché des parts ne saurait être significatif dès lors que la cession des lots se poursuit et que la SCPI procède à des acomptes sur liquidation. Au cas particulier, les versements effectués

depuis 2020 se sont traduits par le versement aux associés de 1 111,00 euros par part, mais seulement 502,00 euros par part sous forme de réduction de capital, pour le reste il s'agit d'acompte sur liquidation, le tout réduisant d'autant le niveau des prix pouvant être constatés sur le marché. À cela s'ajoute un remboursement de 35,00 euros par part versé, en janvier 2026.

Le prix moyen constaté payé par l'acquéreur en 2025 ressort à 392,62 euros par part.

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ZOOM SUR LE PATRIMOINE MULTIHABITATION 4

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2025, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, ressort à 10 830 000,00 euros hors droits contre 10 970 000,00 euros hors droits (à périmètre constant) en 2024, soit une baisse de 1,28 %.



DONNÉES AU 31/12/2025

SUPERFICIE
DÉTENUE
2 504 M²

NOMBRE DE LOTS
DÉTENUS
42

NOMBRE DE LOTS
LOUÉS
31

NOMBRE DE LOTS
VACANTS
11

RÉPARTITION DU PATRIMOINE SELON LE PÉRIMÈTRE AU 31 DÉCEMBRE 2025

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

Répartition géographique du patrimoine

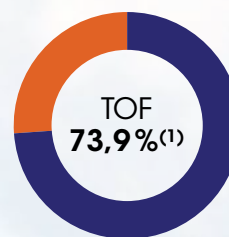


Paris
18,7%

Île-de-France
62,3%

Régions
18,9%

Taux d'occupation financier (TOF)

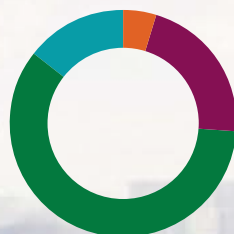


Locaux occupés
73,9%

Locaux vacants
(en vente)
26,1%

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

Répartition du patrimoine selon la nature des lots



F1
4,8%

F2
21,4%

F3
59,5%

F4
14,3%

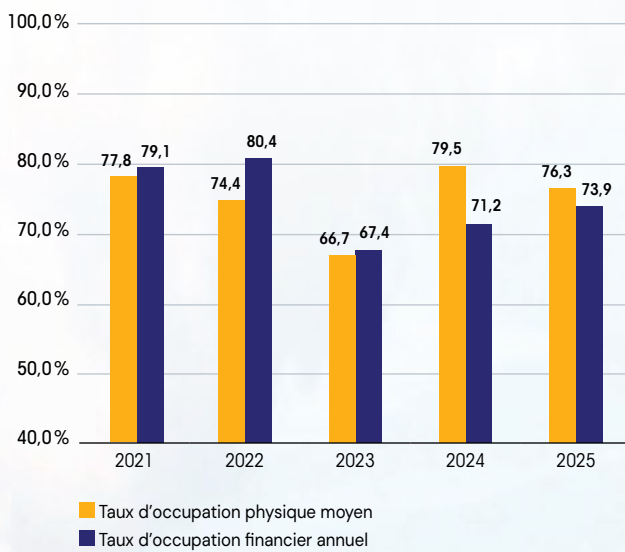
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2025

	Résidentiel	Total en €	Total en %
Paris	2 030 000,00	2 030 000,00	18,74%
Île-de-France	6 750 000,00	6 750 000,00	62,33%
Régions	2 050 000,00	2 050 000,00	18,93%
Total en €	10 830 000,00	10 830 000,00	
Total en %	100,00%		100,00%
<i>Total 2024 en €</i>	<i>13 040 000,00</i>	<i>13 040 000,00</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 moyens calculés, soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :



Rappel :

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

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

SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2025, sur les 42 lots restants, 11 sont vacants.

ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS

Les loyers quittancés sont passés de 466 672,74 euros en 2024 à 416 365,25 euros en 2025. Les loyers encaissés représentent 100% des loyers facturés.

CONTENTIEUX

Il y a 3 dossiers de contentieux pour impayés concernant des locataires en place, 5 pour des locataires partis soit un total de 8 dossiers.

La dotation à la provision pour créances douteuses s'élève à 6 558,79 euros, la reprise s'élève à 14 091,83 euros et la provision s'établit au 31 décembre à 102 539,22 euros contre 110 072,26 euros en 2024.

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

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

La SCPI a débuté la cession de ses actifs en 2019. Au 31 décembre 2025, sur les 42 lots restants, 11 sont vacants. 2 lots sont en attente de signature (offre ou promesse) dont un lot vendu occupé.

Le montant total des cessions de l'année s'élève à 2 213 600,00 euros pour 10 ventes et une plus-value brute de 15,21%, soit une plus-value nette de 6,40% (après déduction des honoraires de commercialisation et de liquidation et hors impôt sur les plus-values).

Au global et depuis le début des cessions, les biens ont été vendus avec une plus-value brute de 33,20%.

Adresse	Surface (m ²)	Prix d'acquisition hors droits	Prix Frais Agence Inclus	+ ou - valeurs brutes	+ ou - valeurs brutes	Net vendeur hors fiscalité	+ ou - valeurs nettes	+ ou - valeurs nettes
BRUGES 10 avenue Raymond Manaud	43,98	125 353,95 €	150 000,00 €	24 646,05 €	19,66%	140 708,93 €	15 354,98 €	12,25%
CHÂTENAY-MALABRY 5, 7, 9 avenue du Bois	27,80	129 224,93 €	152 000,00 €	22 775,07 €	17,62%	142 585,04 €	13 360,11 €	10,34%
MONTPELLIER 420 et 418 rue Fra Angelico	155,65	512 060,24 €	552 600,00 €	40 539,76 €	7,92%	522 386,95 €	10 326,71 €	2,02%
PARIS 20 ^e 107 rue Haxo	37,50	200 220,68 €	320 000,00 €	119 779,32 €	59,82%	300 179,04 €	99 958,36 €	49,92%
PUTEAUX 28 rue Parmentier	69,53	333 761,47 €	425 000,00 €	91 238,53 €	27,34%	398 675,29 €	64 913,82 €	19,45%
THIAIS 79 boulevard de Stalingrad	117,92	480 287,63 €	464 000,00 €	(16 287,63) €	-3,39%	435 259,61 €	(45 028,02) €	-9,38%
WISSOUS 13 rue Gilbert Robert	36,73	140 383,31 €	150 000,00 €	9 616,69 €	6,85%	140 708,93 €	325,62 €	0,23%
Total	489,11	1 921 292,21 €	2 213 600,00 €	292 307,79 €	15,21%	2 080 503,79 €	159 211,58 €	8,29%

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 21 137,40 euros de travaux et de diagnostics contre 59 796,32 euros en 2024.

	2025
Travaux réalisés	21 137,40

Nature des travaux réalisés en 2025

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût TTC (euros)
10 avenue Raymond Manaud	BRUGES	Remplacement cabanon et réparation pergola	11 156,71
107 rue Haxo	PARIS	Remise en état locatif et remplacement ballon	6 911,34
420 et 418 rue Fra Angelico	MONTPELLIER	Remise en état locatif	2 966,45

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.

RÉGLEMENTATION TAXONOMIE

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

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

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

Olivier BLICQ – 68 ans
Détenant : 42 parts
Demeurant à : Lille (59)
Profession / activité : Investisseur privé
Nombre de mandats CS SCPI : 16

Frédéric BRINDEAU – 52 ans
Détenant : 35 parts
Demeurant à : Paris 2^e (75)
Profession / activité : Responsable de la gestion d'actifs Infrastructure et de l'ESG
Nombre de mandat CS SCPI : 1

Jean-Luc BRONSART – 71 ans
Détenant : 223 parts
Demeurant à : Saint-Brévin-les-Pins (44)
Profession / activité : investisseur immobilier privé, loueur en meublé non professionnel
Nombre de mandats CS SCPI : 47

Président sortant

Bertrand de GELOES – 78 ans
Détenant : 30 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 : 11 parts
Demeurant à : Le Havre (76)
Profession / activité : Ancienne professeure de mathématiques
Nombre de mandats CS SCPI : 17

Patrick KONTZ – 71 ans
Détenant : 81 parts
Demeurant à : Biscarosse (40)
Profession / activité : Retraité de la gendarmerie
Nombre de mandats CS SCPI : 15

Jacques de JUVIGNY – 61 ans
Détenant : 114 parts
Demeurant à : Strasbourg (67)
Profession / activité : Directeur Général d'une association de prévention et de santé au travail
Nombre de mandats CS SCPI : 4

Jacques MORILLON – 61 ans
Détenant : 93 parts
Demeurant à : Massy (91)
Profession / activité : Ingénieur, investisseur privé
Nombre de mandats CS SCPI : 12

Secrétaire sortant

François RINCHEVAL – 60 ans
Détenant : 25 parts
Demeurant à : Chartres (28)
Profession / activité : Dirigeant d'un cabinet de gestion de patrimoine, investisseur et bailleur immobilier privé
Nombre de mandats CS SCPI : 12

NOUVEAUX CANDIDATS

PERSONNES PHYSIQUES

Laurent ALTMAYER – 47 ans
Détenant : 26 parts
Demeurant à : Riedisheim (68)
Profession / activité : Ingénieur
Nombre de mandats CS SCPI : 8

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

Philippe CABANIER – 54 ans
Détenant : 10 parts
Demeurant à : Toulouse (31)
Profession / activité : Directeur financier.
Investisseur privé
Nombre de mandat CS SCPI : 11

Thierry DELEUZE – 60 ans
Détenant : 5 parts
Demeurant à : L'Isle-Adam (95)
Profession / activité : Cadre financier chez EDF
Nombre de mandats CS SCPI : 1

PERSONNES MORALES

SCI AAAZ
Détenant : 1 part
Siège social : Versailles (78)
RCS : Versailles 490 714 458
Activité : SCI familiale
Nombre de mandats CS SCPI : 6

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 4, bénéficient de la mise à disposition des directions « Conformité, Contrôle Interne, Risques non-côtés » et « Risques Opérationnels / Pilotage des risques » du Groupe.

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

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

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

PROVENANCE DES FONDS

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

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

Risque de perte en capital

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

Risque de marché immobilier

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

Risque de liquidité

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

Risque lié au crédit

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

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

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

Risque de gestion discrétionnaire

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

Risque de durabilité

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

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion.

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

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

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

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

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

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTERÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

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

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

RÉMUNÉRATION

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

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

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

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

Effectif	Base brute Sécurité Sociale	Fixe	% fixe
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	25 911 688,00	-	24 376	672	-	1 256,40
2022	18 233 248,00	-	24 376	673	-	1 047,00
2023	18 233 248,00	-	24 376	673	-	-
2024	18 233 248,00	-	24 376	680	-	-
2025	18 233 248,00	-	24 376	677	-	366,45

(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⁾	1 250,01	1 256,40	1 047,00	-	366,45
Distribution versée au titre de l'année (euros) ⁽²⁾	15,00	9,96	13,20	6,30	8,40
<i>dont distribution de report à nouveau</i>	-	-	9,23%	-	45,00%
Taux de distribution ⁽³⁾	-	-	-	0,76%	ND
Report à nouveau cumulé par part (euros) ⁽⁴⁾	10,90	18,73	17,52	20,45	16,67

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

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

(3) Le taux de distribution est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N

(y compris les acomptes sur résultat et quote-part de plus-values distribuées) ;

(ii) par la valeur de réalisation de l'année N-1.

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 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	283	1,16%	1,5 mois	-	270,12
2022	27	0,11%	1,5 mois	-	100,00
2023	1	NS	-	371	660,39
2024	-	-	-	384	120,95
2025	27	0,11%	Entre 3 et 6 mois	45	506,25

(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	39,16	99,45	36,39	97,20	23,80	82,40	19,14	79,61	17,08	90,92
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire					5,02	17,39	4,64	19,30	1,71	9,08
Produits divers	0,22	0,55	1,05	2,80	0,06	0,20	0,26	1,09		
Total des revenus (I)	39,38	100,00	37,44	100,00	28,88	100,00	24,05	100,00	18,79	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	4,64	11,79	2,30	6,16						-
Autres frais de gestion ⁽¹⁾	2,00	5,08	5,77	15,40	6,11	21,14	4,88	20,29	4,11	21,88
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	3,05	7,75	2,88	7,69	3,67	12,70	2,45	10,20	0,87	4,62
Charges immobilières non récupérées	13,23	33,60	10,15	27,10	6,72	23,27	7,20	29,92	9,50	50,56
Sous total - Charges externes	22,93	58,23	21,10	56,35	16,49	57,11	14,53	60,41	14,48	77,06
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens										
- dotation nette aux autres provisions ⁽²⁾	(2,27)	(5,77)	(1,46)	(3,89)	0,41	1,41	0,28	1,17	(0,31)	(1,64)
Sous total - Charges internes	(2,27)	(5,77)	(1,46)	(3,89)	0,41	1,41	0,28	1,17	(0,31)	(1,64)
Total des charges (II)	20,66	52,46	19,64	52,46	16,90	58,52	14,81	61,58	14,17	75,41
Résultat (I)-(II)	18,72	47,54	17,80	47,54	11,98	41,48	9,24	38,42	4,62	24,59
Variation du report à nouveau	3,73	9,47	7,84	20,94	(1,22)	(4,22)	2,94	12,22	(3,78)	(20,12)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	15,00	38,09	9,96	26,60	13,20	45,70	6,30	26,20	8,40	44,71
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	15,00	38,09	9,96	26,60	13,11	45,39	6,07	25,24	7,89	42,00

(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	24 327 248,00		24 327 248,00
Cessions d'immeubles	20 413 036,36	1 921 292,21	22 334 328,57
Plus et moins-values sur cessions	5 328 638,47	159 211,54	5 487 850,01
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(3 839 541,75)		(3 839 541,75)
Achats d'immeubles	(32 093 482,26)		(32 093 482,26)
Frais d'acquisition des immobilisations	(610 808,93)		(610 808,93)
Distribution des acomptes sur liquidation	(12 066 120,00)	(2 778 864,00)	(14 844 984,00)
Sommes restant à rembourser	1 458 969,89	(698 360,25)	760 609,64

(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		148 972,74						148 972,74 ⁽¹⁾
Total à payer		148 972,74						148 972,74
Échéances au 31/12/2024								
Fournisseurs		(153 909,78)						(153 909,78) ⁽¹⁾
Total à payer		(153 909,78)						(153 909,78)

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



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 XXII « Assemblées Générales » des statuts des statuts serait modifié comme suit :

« 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.»

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 XXV « Valeurs de la Société » des statuts seraient rédigés comme suit :

« Article XXV : Valeurs de la Société

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

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



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

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. L'expert, dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé par l'Assemblée Générale pour une durée de 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. « Frais administratifs » de l'article XVIII « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts serait rédigé comme suit :

« Article XVII : Rémunération de la Société de Gestion

(...)

5. Frais administratifs

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,

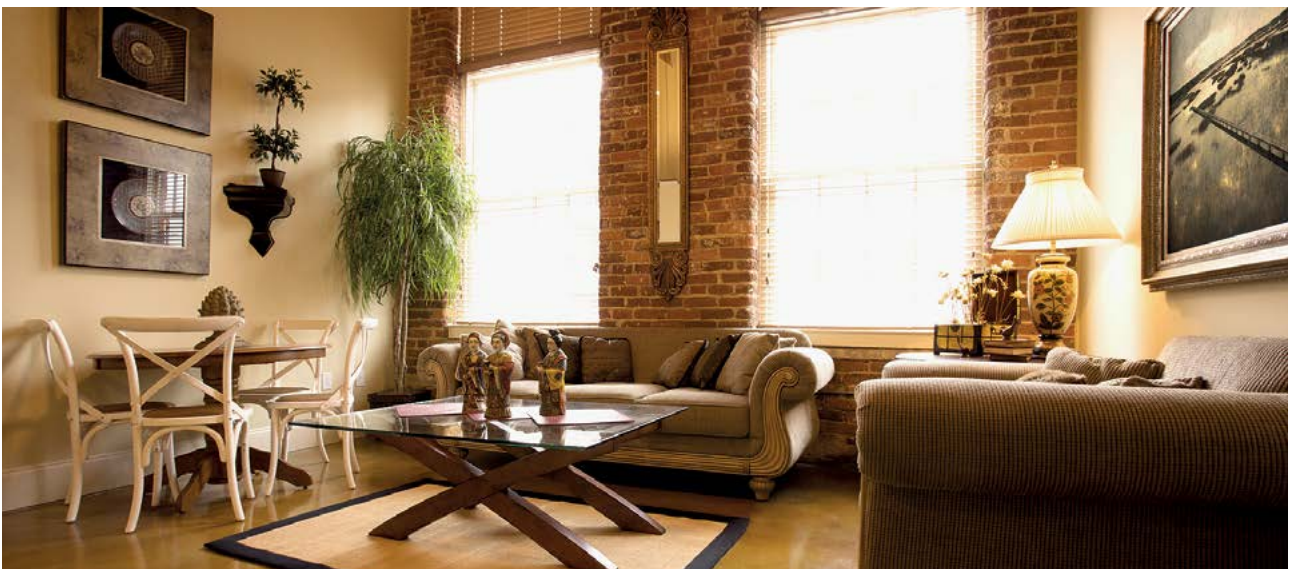
Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

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 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 à deux reprises les 23 septembre 2025 et 17 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 17 mars 2026, nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires qui suivent.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE ET GESTION LOCATIVE

Lors de l'assemblée générale du 5 juillet 2022, les associés ont donné tous pouvoirs à la société de gestion afin de constater l'arrivée du terme et la mise en liquidation de la SCPI Multihabitation 4. La société est ainsi en liquidation depuis la décision de la gérance du 27 septembre 2022.

Votre Conseil est resté très attentif à la situation locative des immeubles du patrimoine et aux cessions réalisées. Au 31 décembre 2025, sur les 138 lots acquis par la SCPI, 96 lots ont été vendus. Sur les lots restants, 1 lot est sous offre et 1 lot est sous promesse.

Au 31 décembre 2025, les taux moyens d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement à 73,9% et 76,3%. Ces taux s'expliquent notamment par le fait que des lots vacants sont bloqués à la commercialisation en vue de leur mise en vente.

Les contentieux sont principalement concentrés sur 8 dossiers dont 5 dossiers concernant des locataires partis. Votre conseil de surveillance reste vigilant quant au suivi des dossiers contentieux et plus particulièrement sur le solde des créances à recouvrer à l'échéance de la liquidation.

VALEUR DU PATRIMOINE

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2025, résultant des expertises réalisées, s'établit à 10 830 000,00 euros hors droits, représentant une baisse de 1,28% par rapport à l'exercice 2024 à périmètre constant.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Pour mémoire, nous vous rappelons que le capital social de votre SCPI s'élève à 18 233 248 euros divisé en 24 376 parts sociales réparties entre 677 associés.

Au cours de l'exercice 2025, 27 parts ont été échangées sur la base d'un prix acquéreur moyen payé par l'acquéreur de 392,62 euros. Le marché secondaire demeure toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société compte tenu des acomptes sur liquidation versés en janvier et juillet.



RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2025

Notre réunion du 17 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 112 604,64 euros, soit 4,62 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2025 s'est élevée à 8,40 euros par part, dont 3,78 euros par part sera prélevé sur le compte de report à nouveau.

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

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

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 17 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 Jean-Luc BRONSART, Président**



7 / TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

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

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports du liquidateur, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2025 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice de 112 604,64 euros.

DEUXIÈME RÉOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 112 604,64 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 498 597,32 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 611 201,96 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 204 758,40 euros ;
- Au report à nouveau une somme de 406 443,56 euros.

TROISIÈME RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2025 à 12 010,00 euros, soit environ 0,49 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

CINQUIÈME RÉOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

SIXIÈME RÉOLUTION

Fixation des honoraires de commercialisation de La Française Real Estate Managers – Constatation des honoraires perçus en 2025

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

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

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

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

L'assemblée générale constate que les honoraires versés à ce titre à la société La Française Real Estate Managers se sont élevés à 101 413,43 euros TTC en 2025. Etant précisé que la SCPI récupère cette somme par le biais des honoraires provenant du prix de vente.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale décide de fixer les honoraires de liquidation dus à la société La Française Real Estate Managers, à :

- pour la gestion des biens sociaux : de maintenir la rémunération inchangée, soit à 10% HT des recettes locatives annuelles HT avec toutefois un minimum de 15 000,00 euros HT annuels.
- pour la gestion de la trésorerie : de maintenir la rémunération à 10% HT des produits financiers annuels.

L'assemblée générale constate que les honoraires versés à la société La Française Real Estate Managers se sont élevés à 54 928,19 euros en 2024.

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

L'assemblée générale constate que les honoraires versés à la société La Française Real Estate Managers se sont élevés à 31 682,80 euros en 2025.

HUITIÈME 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 :

- Jean-Luc BRONSART, Président
- Jacques MORILLON, Secrétaire
- Olivier BLICQ
- Frédéric BRINDEAU
- Marie-José DUTEURTRE
- Bertrand de GELOES
- Jacques Léonard de JUVIGNY
- Patrick KONTZ
- François RINCHEVAL

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		
Olivier BLICQ		
Frédéric BRINDEAU		
Jean-Luc BRONSART		
Bertrand de GELOES		
Marie-José DUTEURTRE		
Patrick KONTZ		
Jacques de JUVIGNY		
Jacques MORILLON		
François RINCHEVAL		

NOUVEAUX CANDIDATS

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Personnes Physiques		
Laurent ALTMAYER		
Patrick BETTIN		
Philippe CABANIER		
Thierry DELEUZE		
Personnes Morales		
SCI AAAZ		

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement des mandats des commissaire aux comptes titulaire et suppléant

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société Deloitte & Associés, commissaire aux comptes titulaire, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société B.E.A.S., commissaire aux comptes suppléant, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat de l'Expert Immobilier

L'assemblée générale, connaissance prise de la durée du mandat de BPCE Expertises Immobilières en qualité d'expert immobilier expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, prend acte de la prorogation de ce mandat à compter du 1^{er} janvier 2026 pour une durée d'un an, conformément à l'article 12 du décret n° 2025-762 du 4 août 2025 modifiant l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier.

ONZIÈME 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 de la règle relative à la durée du mandat de l'expert indépendant et la publication des valeurs en application des évolutions règlementaires et modification corrélative de l'article XXV « 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 XXV « Valeurs de la Société » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XXV : Valeurs de la Société

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

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

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

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

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

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

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

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XXV : Valeurs de la Société

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

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

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

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. L'expert, dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé par l'Assemblée Générale pour une durée de 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. « Frais administratifs » 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. « Frais administratifs » 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. Frais administratifs

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 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. Frais administratifs

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 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	9 759 153,69	9 991 710,52	11 680 445,90	12 037 046,98
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	9 759 153,69	9 991 710,52	11 680 445,90	12 037 046,98
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)	9 759 153,69	9 991 710,52	11 680 445,90	12 037 046,98
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	49 517,22	49 517,22	33 762,93	33 762,93
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	49 517,22	49 517,22	33 762,93	33 762,93
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	318 744,52	318 744,52	308 711,82	308 711,82
Locataires et comptes rattachés	149 956,08	149 956,08	144 904,99	144 904,99
Provisions pour dépréciation des créances	(102 539,22)	(102 539,22)	(110 072,26)	(110 072,26)
Autres créances	271 327,66	271 327,66	273 879,09	273 879,09
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	2 225 572,98	2 225 572,98	2 932 023,71	2 932 023,71
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 225 572,98	2 225 572,98	2 932 023,71	2 932 023,71
TOTAL III (actifs d'exploitation)	2 593 834,72	2 593 834,72	3 274 498,46	3 274 498,46
Passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges				
Dettes	(1 426 781,52)	(1 426 781,52)	(1 316 931,25)	(1 316 931,25)
Dettes financières	(33 432,17)	(33 432,17)	(37 110,00)	(37 110,00)
Dettes d'exploitation	(193 971,71)	(193 971,71)	(189 947,51)	(189 947,51)
Dettes diverses	(1 199 377,64)	(1 199 377,64)	(1 089 873,74)	(1 089 873,74)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	(1 426 781,52)	(1 426 781,52)	(1 316 931,25)	(1 316 931,25)
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)	10 926 206,89		13 638 013,11	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		11 158 763,72		13 994 614,19

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	18 233 248,00			18 233 248,00
Capital souscrit	18 233 248,00			18 233 248,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	1 643 649,32			1 643 649,32
Prime d'émission	6 094 000,00			6 094 000,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(4 450 350,68)			(4 450 350,68)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	5 328 638,47		159 211,54	5 487 850,01
Réserves				
Report à nouveau	426 971,35	71 625,97		498 597,32
Résultat de l'exercice	71 625,97	(71 625,97)	(92 153,76)	(92 153,76)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	225 194,77	(225 194,77)	112 604,64	112 604,64
Acomptes sur distribution	(120 278,84)	120 278,84	(192 715,10)	(192 715,10)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(33 289,96)	33 289,96	(12 043,30)	(12 043,30)
Distribution des acomptes sur liquidation	(12 066 120,00)		(2 778 864,00)	(14 844 984,00)
TOTAL GÉNÉRAL	13 638 013,11	0,00	(2 711 806,22)	10 926 206,89

(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	416 365,25	466 672,74
Charges facturées	38 327,37	88 534,57
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	454 692,62	555 207,31
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	38 327,37	88 534,57
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	21 137,40	59 796,32
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	231 537,75	175 420,50
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	291 002,52	323 751,39
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	163 690,10	231 455,92
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		21 112,68
Reprises de provisions pour créances douteuses	14 091,83	6 059,90
Autres produits d'exploitation	0,90	
TOTAL I : Produits d'exploitation	14 092,73	27 172,58
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion		
Charges d'exploitation de la société	82 168,40	89 401,72
Diverses charges d'exploitation	18 052,10	50 573,32
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	6 558,79	12 933,89
TOTAL II : Charges d'exploitation	106 779,29	152 908,93
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(92 686,56)	(125 736,35)
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	41 601,10	113 125,80
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	41 601,10	113 125,80
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)	41 601,10	113 125,80
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		6 410,27
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	0,00	6 410,27
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		60,87
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0,00	60,87
Résultat exceptionnel D = (I - II)	0,00	6 349,40
Résultat net (A+B+C+D)	112 604,64	225 194,77

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 (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
Divers comptes impactés par les changements de méthode	0,00	21 112,68
Droit de partage		21 112,68
Transfert de charges d'exploitation		(21 112,68)
Imputation sur la prime d'émission des différents postes de dépenses ci-dessus par un compte de transfert de charges		(21 112,68)
Charges / produits exceptionnels		(6 349,40)
Charges exceptionnelles		60,87
Produits exceptionnels		(6 410,27)
Autres charges / produits d'exploitation	82,78	
Charges de gestion courante assimilées à des charges exceptionnelles	83,68	
Produits de gestion courante assimilés à des produits exceptionnels	(0,90)	

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

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

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 10 830 000,00 euros.

La valeur estimée dans l'état du patrimoine est retraitée du droit de partage et des frais de commercialisation. Ce retraitement d'un montant de 838 289,48 euros permet d'obtenir une valeur de patrimoine plus proche de la valeur en fin de liquidation. Pour cette même raison, cette valeur retraitée est utilisée pour le calcul de la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution.

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

ACOMPTES SUR LIQUIDATION

Les acomptes sur liquidation versés par la SCPI ont été comptabilisés dans un compte spécifique créé à cet effet et inscrit dans les capitaux propres, depuis janvier 2023. Ce compte enregistre les montants cumulés des versements à effectuer aux Associés, sans diminution du capital, à valoir sur la somme à leur répartir à la clôture de la liquidation.

Depuis janvier 2023, le montant cumulé des acomptes versés au titre de la liquidation du patrimoine s'élève à 14 844 984,00 euros, soit 609,00 euros par part.

DROIT DE PARTAGE

Le droit de partage relatif aux propriétés vendues est constaté dans le poste des plus ou moins-values comptables sur cessions d'immeubles. En contrepartie le poste Dettes diverses a été mouvementé.

Le versement effectif du droit de partage, dont le taux s'établit à 2,50% depuis le 31 décembre 2015, n'interviendra qu'au terme des opérations de liquidation.

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.

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

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	9 759 153,69	9 991 710,52	11 680 445,90	12 037 046,98
Total terrains et constructions locatives	9 759 153,69	9 991 710,52	11 680 445,90	12 037 046,98
Total général	9 759 153,69	9 991 710,52	11 680 445,90	12 037 046,98

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

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

PLACEMENTS IMMOBILIERS	
Immobilisations locatives au 31/12/2024	11 680 445,90
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2024	11 680 445,90
Cessions	(1 921 292,21)
MONTPELLIER - 420 et 418 rue Fra Angelico	(512 060,24)
PUTEAUX - 28 rue Parmentier	(333 761,47)
CHÂTENAY-MALABRY - 5, 7, 9 avenue du Bois	(129 224,93)
PARIS - 107 rue Haxo	(200 220,68)
BRUGES - 10 avenue Raymond Manaud	(125 353,95)
WISSOUS - 13 rue Gilbert Robert (Bât B)	(140 383,31)
THIAIS - 79 boulevard de Stalingrad	(480 287,63)
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2025	9 759 153,69
Immobilisations locatives au 31/12/2025	9 759 153,69
ACTIFS D'EXPLOITATION	
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2024	33 762,93
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2024	33 762,93
Fonds de roulement versés aux syndicats	15 754,29
Fonds de roulements restitués par les syndicats	
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2025	49 517,22
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2025	49 517,22

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Néant

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Néant

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2024	Dotation 2025	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2025
Pour créances douteuses	110 072,26	6 558,79	14 091,83	102 539,22
Total	110 072,26	6 558,79	14 091,83	102 539,22

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Néant

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2024	225 194,77
Report à nouveau 2024	426 971,35
Total distribuable	652 166,12
Distribution 2024	153 568,80
Report à nouveau après affectation du résultat	498 597,32

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	Produits à recevoir
Fournisseurs factures non parvenues	Fournisseurs avoirs à recevoir
42 032,00	16 512,48
Locataires et comptes rattachés	Locataires factures à établir
1 042,33	8 842,27
Autres dettes d'exploitation	Autres créances d'exploitation
249 211,69	95 949,55
Total charges à payer	292 286,02
	Intérêts courus à recevoir
	8 689,56
	Total produits à recevoir
	129 993,86

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	27 463,68
Locataires : factures à établir	8 842,27
Locataires : créances douteuses	113 650,13
Total	149 956,08

DÉTAIL DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

Appels syndics	32 792,16
Entretien et réparations	1 736,83
Taxes ordures ménagères	3 798,38
Total	38 327,37

DÉTAIL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

Charges locatives	75 196,61
Assurances	402,61
Frais d'actes et contentieux	70 469,38
Taxes foncières	51 463,71
Taxes ordures ménagères	7 030,09
Autres taxes	(1 588,69)
Honoraires gestion techniques	28 564,04
Total	231 537,75

PRODUITS FINANCIERS

Autres produits financiers	41 601,10
-----------------------------------	------------------

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	31 682,80
	2,5 % HT calculés sur le prix de vente hors droits pour les ventes intervenants au profit des locataires :"	6 407,77
	4,17 % HT du prix de vente hors droits et hors frais d'agence pour les ventes intervenant sur un bien libre ou occupé	95 005,66
Honoraire du liquidateur (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais administratifs)	10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs) avec un minimum de 15 000,00 euros HT annuels	49 936,06
	10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits financiers nets)	4 992,13

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Néant

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Jeton de présences	9 000,00
Information des associés (BT, rapport annuel)	(1 716,10)
Publications et annonces légales	2 737,16
Déplacements, missions, réceptions	4 183,21
Frais bancaires	1 500,88
Cotisation AMF	131,55
Pertes sur créances irrécouvrables	2 131,72
Rompus	83,68
Total	18 052,10

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	9 000,00
---------------------------	-----------------

COMMISSIONS DE GESTION

Commissions du liquidateur	54 928,20
-----------------------------------	------------------

CHARGES FINANCIÈRES

Néant

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Néant

CHARGES EXCEPTIONNELLES

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

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

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Résidentiel								
Neuf de Cœur 22 rue des Tuileries (bât A2) 69009 LYON	06/03/2009	100,00%	137,30	CA / CO	361 167,73		361 167,73	361 167,73
Perlea 3 rue des Écoles 78400 CHATOU	18/06/2009	100,00%	74,20	CA / CO	333 649,10		333 649,10	333 649,10
Rue Parmentier 28 rue Parmentier 92800 PUTEAUX	30/06/2009	100,00%	68,17	CA / CO	327 585,21		327 585,21	661 346,68
Résidence Essencia 420 et 418 rue Fra Angelico 34000 MONTPELLIER	26/06/2009	100,00%	67,21	CA / CO	215 791,39		215 791,39	727 851,63
L'Embarcadère 4 rue de l'Embarcadère 94170 LE PERREUX-SUR-MARNE	21/12/2009	100,00%	231,40	CA / CO	976 020,81		976 020,81	976 020,81
Les Terrasses de la Vallée 5, 7, 9 avenue du Bois 92290 CHÂTENAY-MALABRY	29/12/2009	100,00%	513,80	CA / CO	2 246 625,95		2 246 625,95	2 375 850,88
Villa Haxo 107 rue Haxo 75020 PARIS	26/01/2010	100,00%	271,00	CA / CO	1 518 928,13		1 518 928,13	1 719 148,81
Le Palazzo 7 allée Simone de Beauvoir 91320 WISSOUS	18/02/2010	100,00%	90,20	CA / CO	281 478,46		281 478,46	281 478,46
Les Terrasses du Parc 25 avenue de la Division Leclerc (bât A) 92320 CHÂTILLON	11/06/2010	100,00%	134,44	CA / CO	581 207,69		581 207,69	581 207,69
Le Murano 13 rue Gilbert Robert (bât B) 91320 WISSOUS	25/06/2010	100,00%	394,52	CA / CO	1 436 788,36		1 436 788,36	1 577 171,67
Les Vergers du Tasta 10 avenue Raymond Manaud 33520 BRUGES	18/06/2010	100,00%	460,46	CA / CO	1 229 151,38		1 229 151,38	1 354 505,33
Thiais Piazza 79 boulevard de Stalingrad 94320 THIAIS	29/09/2010	100,00%	61,74	CA / CO	250 759,48		250 759,48	731 047,11
Total résidentiel			2 504,44		9 759 153,69		9 759 153,69	11 680 445,90
Total général			2 504,44		9 759 153,69		9 759 153,69	11 680 445,90



A large area of the page is filled with horizontal dotted lines, providing a template for handwritten text.

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 4,

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 4 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 4,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été 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.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

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

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

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

- 2) Une rémunération au titre de la recherche de capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements :

cette commission de souscription est égale à 8,78 % hors taxes du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription.

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

- 3) Une commission de cession représentant 1,25 % HT maximum du prix de cession (hors droits et hors frais) de l'actif immobilier.

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

Conventions approuvées au cours de l'exercice écoulé

Conformément à la décision de l'assemblée générale en date du 1^{er} juillet 2025, la société de gestion La Française Real Estate Managers désignée en qualité de liquidateur unique de la SCPI est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

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

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élève à 49 936,06 euros.

- 2) Pour la gestion de la trésorerie, une rémunération à hauteur de 10 % HT des recettes brutes annuelles HT (produits financiers nets).

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élève à 4 992,13 euros.

- 3) Pour la réalisation de l'actif social, une rémunération du liquidateur à hauteur de 1,25 % HT du montant annuel des ventes (hors droits).

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le montant s'élève à 31 682,80 euros.

- 4) Dans le cadre d'une mission spécifique d'intermédiaire en transaction immobilière, des honoraires de commercialisation versés en rémunération de cette mission spécifique lorsqu'elle est confiée à La Française Real Estate Managers en lieu et place d'un autre intermédiaire en transaction immobilière, à hauteur maximum de :

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

Le montant comptabilisé au titre des honoraires d'intermédiaire pour les ventes intervenant au profit des locataires et des honoraires relatifs aux ventes intervenant au profit de tout acquéreur au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élève respectivement à 6 407,77 et 95 005,66 euros.

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