

SCPI
MULTIHABITATION 5

Rapport annuel 2025



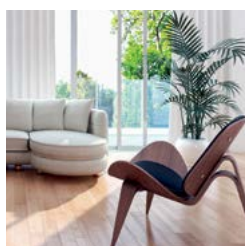
LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

MULTIHABITATION 5

SCPI « SCELLIER » À CAPITAL FIXE FERMÉ

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 17 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	15
6/	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	16
7/	TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	18
8/	TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	20
9/	COMPTES ANNUELS	22
10/	ANNEXE	25
11/	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE	32
12/	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	34

1 / FICHE D'IDENTITÉ MULTIHABITATION 5



TYPE DE SCPI
SCPI « Scellier » à capital fixe fermé

SIÈGE SOCIAL
128 boulevard Raspail – 75006 Paris

DATE DE CRÉATION
29 juillet 2009

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

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
28 juillet 2025

CAPITAL SOCIAL
135 756 904 euros

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

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**

Michel CATTIN, Président

Jean-Luc BRONSART, Secrétaire

Laurent ALTMAYER

Serge BLANC

Marie-José DUTEURTRE

Sylvain GOYON

Guy LACAZE

François RINCHEVAL

Catherine PARY

Fin de mandat :

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

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BPCE Expertises Immobilières

19 rue des Capucines – 75001 Paris

Fin de mandat :

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

Il est précisé que ce mandat a été prorogé d'un an par avenant, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale de 2028 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027

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

Deloitte & Associés

6 place de la Pyramide – 92908 Paris La Défense Cedex

Suppléant :

B.E.A.S.

6 place de la Pyramide – 92908 Paris La Défense Cedex

Fin des mandats :

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

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

INTRODUCTION

Multihabitation 5 a été créée le 29 juillet 2009 et a collecté 200 428 500,00 euros jusqu'au 31 décembre 2010. Elle est en pleine exploitation depuis 2015. C'est la plus importante SCPI de la gamme Multihabitation. Elle a acquis 705 lots, dont 73 % étaient situés en Île-de-France, répartis sur 39 adresses. L'obligation de louer est de neuf années. Certains lots ont d'ores et déjà respecté cette obligation. Ainsi, la cession du patrimoine se poursuit et prendra plusieurs années au vu du nombre important de lots qui composent le patrimoine. Depuis le démarrage des arbitrages, 163 lots ont été vendus, dont 50 en 2025, sur un total de 705 lots acquis.

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

Les lots mis en vente ne font pas l'objet d'une remise en état systématique.

À chaque libération, la société de gestion, en lien avec les commercialisateurs, définit les travaux qu'elle estime nécessaires avant la mise en vente des actifs.

Le résultat de la SCPI est en augmentation de 239 266,52 euros par rapport à 2024, passant de 2 531 677,49 à 2 770 944,01 euros en 2025. Pour votre information, depuis le 1^{er} avril 2023, la PALATINE rémunère ses comptes au taux ester – 30 bps. Avec un résultat de 20,74 euros par part, la distribution 2025 est revue à la baisse et ressort à 16,68 euros par part, faisant ainsi passer le report à nouveau à 18,24 euros par part après distribution.

Les cessions réalisées ont permis d'effectuer deux versements de 60,00 euros en juillet 2025 et janvier 2026. Ainsi, depuis le démarrage des arbitrages, les associés ont perçu 354,00 euros.

RÉDUCTIONS DE CAPITAL

Exercice 2023	139,00 €
Exercice 2024	95,00 €
Total	234,00 €

ACOMPTES SUR LIQUIDATION

Exercice 2025	120,00 €
Total	120,00 €



Conjoncture immobilière par Virginie Wallut, directrice recherche & ISR

<https://doc.la-francaise.com/Documents/conjoncture-immobiliere-ra>

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2025

Capital	135 756 904 €
Nombre de parts	133 619
Capitalisation	161 144 514 €

Nombre d'associés	2 924
Prix de souscription initial	1 500,00 €
Prix acquéreur	706,93 €

Distribution

Distribution ⁽¹⁾	16,68 €
Part de plus-values des acomptes versés	13,23 €
Distribution brute	29,91 €

Valeur de réalisation

Valeur de réalisation 2024	1 160,97 €
Valeur de réalisation 2025	968,80 €
Variation valeur de réalisation	-16,55 %

(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	120,00 €	10,34 %
Dont part de plus-values	13,23 €	1,14 %

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2025	2024
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	6 528 718,26	6 916 322,11
dont loyers	5 329 002,02	5 602 391,92
Total des charges	3 757 774,25	4 384 644,62
Résultat	2 770 944,01	2 531 677,49
Distribution	2 228 764,92	2 324 970,60

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	135 756 904,00	143 105 949,00
Total des capitaux propres	143 862 736,88	156 918 189,84
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	133 373 351,58	146 750 908,38

	Global 2025	Par part 2025
Autres informations		
Résultat	2 770 944,01	20,74 ⁽¹⁾
Distribution	2 228 764,92	16,68 ⁽¹⁾

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	128 190 000,00	959,37
Valeur comptable	143 862 736,88	1 076,66
Valeur de réalisation	129 449 705,30	968,80
Valeur de reconstitution	154 221 100,20	1 154,19

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	133 373 351,58
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	10 489 385,30
Valeur comptable	143 862 736,88
Valeur comptable ramenée à une part	1 076,66

VALEUR DE RÉALISATION

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

Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	118 960 320,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	10 489 385,30
Valeur de réalisation	129 449 705,30
Valeur de réalisation ramenée à une part	968,80

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	129 449 705,30
Frais d'acquisition des immeubles	8 803 063,68
Commission de souscription	15 968 331,22
Valeur de reconstitution⁽¹⁾	154 221 100,20
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 154,19

(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)
634,69	634,69

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	934	0,69%
Parts transférées par succession et/ou donation	636	0,48%
Parts cédées de gré à gré	-	-

Le marché des parts ne saurait être significatif dès lors que la SCPI procède à des réductions de capital. Au cas particulier, les versements effectués depuis 2023 se sont traduits par le versement aux associés de 294,00 euros. À cela s'ajoute un remboursement de 60,00 euros par part versé, en janvier 2026.

Le prix moyen constaté payé par l'acquéreur en 2025 ressort à 711,99 euros par part.

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ZOOM SUR LE PATRIMOINE MULTIHABITATION 5

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2025, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, ressort à 128 190 000,00 euros hors droits contre 130 665 000,00 euros hors droits (à périmètre constant) en 2024, soit une baisse de 1,89%.



DONNÉES AU 31/12/2025

SUPERFICIE DÉTENUE

31 842 M²

NOMBRE DE LOTS DÉTENUS

542

NOMBRE DE LOTS LOUÉS

413

NOMBRE DE LOTS VACANTS

129

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).

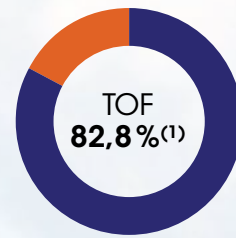
Répartition géographique du patrimoine



Île-de-France
77,9%

Régions
22,1%

Taux d'occupation financier (TOF)

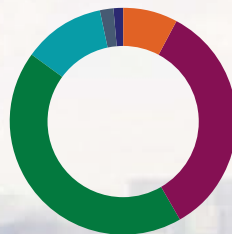


Locaux occupés
82,8%

Locaux vacants (en recherche de locataires ou en vente)
17,2%

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

Répartition du patrimoine selon la nature des lots



F1
7,8%

F2
34,1%

F3
43,2%

F4
11,8%

F5
1,9%

Maison
1,3%

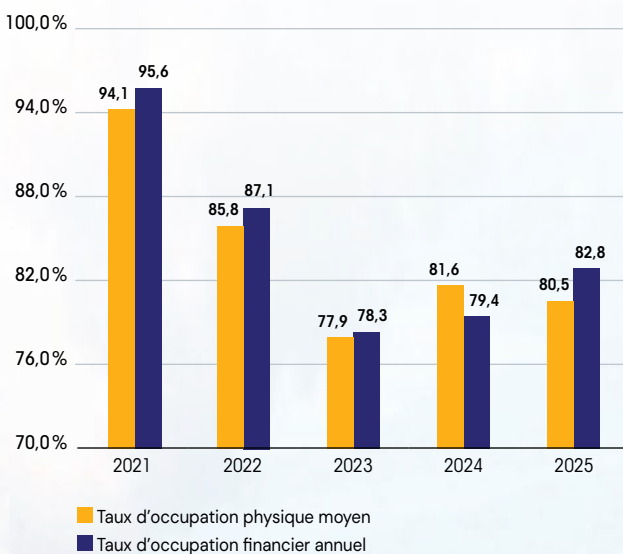
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2025

	Résidentiel	Total en €	Total en %
Île-de-France	99 880 000,00	99 880 000,00	77,92%
Régions	28 310 000,00	28 310 000,00	22,08%
Total en €	128 190 000,00	128 190 000,00	
Total en %	100,00%		100,00%
<i>Total 2024 en €</i>	<i>144 960 000,00</i>	<i>144 960 000,00</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

La SCPI a débuté la cession de ses actifs en juin 2022. Au 31 décembre 2025, sur les 542 lots restants, 129 sont vacants et 3 sont sous congés. 56 lots sont chez le notaire en attente de signature, sous promesse ou sous offre.

ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS

Les loyers quittancés sont passés de 5 329 002,02 euros en 2024 à 5 602 391,92 euros en 2025. Les loyers encaissés représentent 98,11% des loyers facturés.

CONTENTIEUX

Il y a 17 dossiers en contentieux pour impayés concernant des locataires en place et 45 concernant des locataires partis soit un total de 62 dossiers. La dotation à la provision pour créances douteuses s'élève à 190 295,62 euros, la reprise s'élève à 101 304,62 euros et la provision s'établit au 31 décembre à 849 588,45 euros contre 760 597,45 euros en 2024.

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

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

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ZOOM SUR LE PATRIMOINE

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

La SCPI a débuté la cession de ses actifs en juin 2022. Au 31 décembre 2025, sur les 542 lots restants, 129 sont vacants et 3 sont sous congés.

56 lots sont chez le notaire en attente de signature, sous promesse ou sous offre. Le montant total des cessions de l'année s'élève à

16 164 000,00 euros pour 50 ventes, et une plus-value brute de 20,92%, soit une plus-value nette de 13,60% (après déduction des honoraires de commercialisation et de liquidation et hors impôt sur les plus-values). Au global et depuis le début des cessions, les biens ont été vendus avec une plus-value brute de 14,37%.

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
ANTONY 2 rue Louis Barthou	233,61	1 079 177,33 €	1 280 000,00 €	200 822,67 €	18,61%	1 200 716,16 €	121 538,83 €	11,26%
ASNIÈRES-SUR-SEINE 12 rue des Frères Chausson	134,20	654 908,96 €	845 000,00 €	190 091,04 €	29,03%	792 660,28 €	137 751,32 €	21,03%
ATHIS-MONS 1 ter avenue Léon Blum	143,09	550 198,08 €	521 000,00 €	(29 198,08) €	-5,31%	488 729,00 €	(61 469,08) €	-11,17%
BOIS-D'ARCY 25 rue Romy Schneider	107,00	402 034,06 €	450 000,00 €	47 965,94 €	11,93%	422 126,78 €	20 092,72 €	5,00%
BRUGES 10 avenue Raymond Manaud	175,51	474 402,28 €	536 000,00 €	61 597,72 €	12,98%	502 799,90 €	28 397,62 €	5,99%
BUSSY-SAINT-GEORGES 74 avenue Marie Curie (bât A)	134,46	519 576,69 €	480 000,00 €	(39 576,69) €	-7,62%	450 268,56 €	(69 308,13) €	-13,34%
CERGY 4 rue Phileas Fogg (bât A - Andoya)	43,10	157 279,29 €	155 000,00 €	(2 279,29) €	-1,45%	145 399,22 €	(11 880,07) €	-7,55%
CHARENTON 28/30 rue Gabriel Péri	191,01	1 154 688,68 €	1 504 000,00 €	349 311,32 €	30,25%	1 412 811,49 €	258 122,81 €	22,35%
ISSY-LES-MOULINEAUX 152 promenade du Verger	435,90	2 336 210,96 €	3 366 000,00 €	1 029 789,04 €	44,08%	3 159 478,29 €	823 267,33 €	35,24%
LA GARENNE-COLOMBES 5 rue des Murgers	45,70	272 204,44 €	303 000,00 €	30 795,56 €	11,31%	289 157,03 €	16 952,59 €	6,23%
MASSY 18 rue Léonard de Vinci	52,40	223 564,76 €	230 000,00 €	6 435,24 €	2,88%	215 753,69 €	(7 811,07) €	-3,49%
MASSY 16A rue Léonard de Vinci	111,90	443 511,13 €	495 000,00 €	51 488,87 €	11,61%	464 339,45 €	20 828,32 €	4,70%
MONTMORENCY 1 rue de la Paix (bât 200)	67,00	344 404,56 €	355 000,00 €	10 595,44 €	3,08%	333 011,12 €	(11 393,44) €	-3,31%
ROUBAIX 169 rue Edouard Vaillant (bât E)	45,06	149 171,42 €	105 000,00 €	(44 171,42) €	-29,61%	98 496,25 €	(50 675,17) €	-33,97%
ROUBAIX 169 rue Edouard Vaillant (bât I)	132,75	422 426,27 €	270 000,00 €	(152 426,27) €	-36,08%	255 648,72 €	(166 777,55) €	-39,48%
SAINT-OUEN 26 rue des Bateliers	368,80	1 661 365,91 €	2 158 000,00 €	496 634,09 €	29,89%	2 024 332,40 €	362 966,49 €	21,85%
SERRIS 37 cours du Tage (bât D)	66,10	247 823,09 €	290 000,00 €	42 176,91 €	17,02%	272 037,26 €	24 214,17 €	9,77%
SURESNES 1-3 avenue Justin Godart	150,60	721 197,03 €	1 018 000,00 €	296 802,97 €	41,15%	954 944,58 €	233 747,55 €	32,41%
THIAIS 79 boulevard de Stalingrad	106,76	430 386,75 €	388 000,00 €	(42 386,75) €	-9,85%	363 967,08 €	(66 419,67) €	-15,43%
VILLEURBANNE 30 et 32 rue Colin	151,72	480 608,86 €	580 000,00 €	99 391,14 €	20,68%	554 660,19 €	74 051,33 €	15,41%
VIRY 262 rue de la Luchette	192,88	641 944,42 €	835 000,00 €	193 055,58 €	30,07%	783 279,68 €	141 335,26 €	22,02%
Total	3 089,55	13 367 084,97 €	16 164 000,00 €	2 796 915,03 €	20,92%	15 184 617,13 €	1 817 532,16 €	13,60%

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 442 625,14 euros de travaux et de diagnostics contre 503 105,89 euros en 2024

	2025
Travaux réalisés	442 625,14

Nature des travaux réalisés en 2025

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût TTC (euros)
4 rue Michel Gérard	RENNES	Rénovation partie commune et remise en état d'un appartement	53 493,14
38 impasse de la Gaité	NICE	Remplacement pompes, travaux de peintures et diagnostics	40 142,27
1 ter avenue Léon Blum	ATHIS-MONS	Remise en état de deux appartements, entretien des chaudières et installations des détecteurs	38 362,33
8 rue Siniargoux	LONGJUMEAU	Remise en état de quatre appartements, relamping des parties communes et changement de deux ballons d'eau chaude	24 566,69
37 cours du Tage (Bât D)	SERRIS	Remise en état d'un appartement, changement d'un ballon d'eau chaude et remplacement d'un radiateur	18 958,58

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, nous vous informons que le 30 janvier 2025, La Française Real Estate Managers, conformément aux pouvoirs qui lui ont été accordés lors de l'assemblée générale extraordinaire du 5 juillet 2024, a décidé de réduire le capital de la SCPI d'un montant de 7 349 045,00 euros, pour le ramener de 143 105 949,00 euros à 135 756 904,00 euros, par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant de 55,00 euros par part. La valeur nominale des parts a été fixée à 1 016,00 euros. En conséquence, un dernier alinéa inséré à l'article VI des statuts a été modifié.

Conformément à la réglementation, nous vous informons que le 28 juillet 2025, La Française Real Estate Managers, conformément aux pouvoirs qui lui ont été accordés lors de l'assemblée générale extraordinaire du 1^{er} juillet 2025, a constaté la dissolution de la SCPI à compter de cette date.

Nous vous informons que le 30 juillet 2025, La Française Real Estate Managers, a, sur la base des comptes de la SCPI au 30 juin 2025, décidé la mise en distribution de fonds devenus disponibles en cours de liquidation d'un montant de 60,00 euros par part soit un montant global de 8 017 140,00 euros sur la base du nombre de parts existant au 30 juin 2025.

ÉVÉNEMENT IMPORTANT SURVENU APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Nous vous informons que le 30 janvier 2026, La Française Real Estate Managers a, sur la base des comptes de la SCPI au 31 décembre 2025, décidé la mise en distribution de fonds devenus disponibles en cours de liquidation d'un montant de 60,00 euros par part soit un montant global de 8 048 617,75 euros sur la base du nombre de parts existant au 30 janvier 2026.

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.

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 5, 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://cdnwmsie-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	167 023 750,00	-	133 619	2 961	-	1 073,18
2022	167 023 750,00	-	133 619	2 955	-	1 049,52
2023	157 670 420,00	-	133 619	2 949	-	838,65
2024	143 105 949,00	-	133 619	2 940	-	701,49
2025	135 756 904,00	-	133 619	2 924	-	706,93

(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⁾	1 006,17	1 073,28	1 049,52	838,65	701,49
Distribution versée au titre de l'année (euros) ⁽²⁾	33,00	30,00	24,30	17,40	16,68
<i>dont distribution de report à nouveau</i>	-	4,20 %	5,80 %	-	-
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽³⁾	2,20 %	2,00 %	-	-	-
Taux de distribution ⁽⁴⁾	3,28 %	2,82 %	2,26 %	1,34 %	ND
Report à nouveau cumulé par part (euros) ⁽⁵⁾	15,31	14,04	12,63	14,18	18,24

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

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

(3) Ancienne méthode correspondant à :

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

(4) Le taux de distribution est la division :

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

(5) Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction ⁽¹⁾	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2021	541	0,40 %	1,5 mois	-	611,20
2022	880	0,66 %	1,5 mois	-	640,26
2023	790	0,59 %	Dans le trimestre	1 791	1 290,25
2024	775	0,58 %	Entre 3 et 6 mois	506	1 240,25
2025	934	0,69 %	Entre 3 et 6 mois	434	31 757,48

(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	55,11	99,91	50,76	100,00	44,07	95,18	41,93	94,66	39,88	95,70
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire					2,21	4,77	2,35	5,30	1,46	3,50
Produits divers	0,05	0,09			0,02	0,05	0,02	0,04	0,33	0,80
Total des revenus (I)	55,16	100,00	50,77	100,00	46,31	100,00	44,29	100,00	41,68	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	6,57	11,92	6,05	11,92	5,52	11,92	5,31	12,00	2,57	6,17
Autres frais de gestion ⁽¹⁾	0,66	1,19	0,73	1,43	2,09	4,51	1,00	2,25	3,30	7,92
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,38	4,32	3,28	6,45	2,82	6,09	3,77	8,50	3,31	7,95
Charges immobilières non récupérées	10,55	19,13	11,69	23,03	13,95	30,12	14,41	32,53	11,09	26,61
Sous total - Charges externes	20,16	36,56	21,74	42,83	24,38	52,65	24,48	55,28	20,27	48,64
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens										
- dotation nette aux autres provisions ⁽²⁾	0,25	0,45	0,28	0,55	(0,96)	(2,08)	0,86	1,95	0,67	1,60
Sous total - Charges internes	0,25	0,45	0,28	0,55	(0,96)	(2,08)	0,86	1,95	0,67	1,60
Total des charges (II)	20,41	37,01	22,03	43,39	23,41	50,56	25,35	57,23	20,94	50,24
Résultat (I)-(II)	34,74	62,99	28,74	56,61	22,89	49,44	18,95	42,77	20,74	49,76
Variation du report à nouveau	1,74	3,15	1,26	2,48	1,41	3,04	1,55	3,49	4,06	9,74
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	33,00	59,83	30,00	59,10	24,30	52,48	17,40	39,28	16,68	40,02
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	33,00	59,83	30,00	59,10	23,71	51,20	16,69	37,68	16,24	38,97

(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	176 510 699,00	(7 349 045,00)	169 161 654,00
Cessions d'immeubles	30 066 714,52	13 377 556,80	43 444 271,32
Plus et moins-values sur cessions	2 113 445,34	1 768 552,95	3 881 998,29
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(21 046 756,26)		(21 046 756,26)
Achats d'immeubles	(176 817 622,90)		(176 817 622,90)
Frais d'acquisition des immobilisations	(2 553 945,52)		(2 553 945,52)
Distribution des acomptes sur liquidation		(8 017 140,00)	(8 017 140,00)
Sommes restant à rembourser	8 272 534,18	(220 075,25)	8 052 458,93

(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		657 783,93						657 783,93 ⁽¹⁾
Total à payer		657 783,93						657 783,93
Échéances au 31/12/2024								
Fournisseurs		479 671,10						479 671,10 ⁽¹⁾
Total à payer		479 671,10						479 671,10

(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 serait modifié comme suit :

« Article XXII : Assemblées Générales

(...)

2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de la 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 »

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 » serait rédigé 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 pour une durée de six ans par la Société de Gestion dans les conditions prévues par la loi.

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

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

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

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

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

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

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

« Article XVIII - Rémunération de la société de gestion

(...)

5. Commission de cession

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

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

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

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

Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente : il est dû par l'Associé-vendeur, à la Société de gestion, une commission de cession calculée au taux de 5% HT 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 18 mars et 23 septembre 2025, 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.

Suite à notre réunion du 17 mars 2026, nous sommes en mesure de faire les observations et commentaires qui suivent.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE ET GESTION LOCATIVE

Lors de l'assemblée générale du 1^{er} juillet 2025, 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 5. La société est ainsi en liquidation depuis la décision de la gérance du 28 juillet 2025.

Votre Conseil est resté très attentif à la situation locative des immeubles du patrimoine et aux cessions réalisées. Au 31 décembre 2025, sur les 705 lots acquis par la SCPI, 163 lots ont été vendus. Sur les lots restants, 9 lots sont sous offre et 47 lots sont sous promesse.

Au 31 décembre 2025, les taux moyens d'occupation financier et d'occupation physique s'élevaient respectivement à 82,8% et 80,5%. 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 62 dossiers dont 45 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 128 190 000 euros hors droits, représentant une baisse de 1,89% 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 135 756 904,00 euros divisé en 133 619 parts sociales réparties entre 2 924 associés. La capitalisation s'élève à 161 144 514,00 euros.

Le marché des parts a enregistré les cessions de 934 parts qui ont été échangées sur la base d'un prix moyen payé par l'acquéreur de 723,29 euros. Le marché secondaire demeure toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société compte tenu de la réduction de capital réalisée en janvier correspondant à la réduction de la valeur nominale d'un montant de 55,00 euros par part, et de l'acompte sur liquidation versé en juillet pour un montant de 60,00 euros par part.

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 caractérise par un bénéfice de 2 770 944,01 euros, soit 20,74 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2025 s'est élevée à 16,68 euros par part et 4,06 euros ont été affectés sur le poste « 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.

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 Michel CATTIN, 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 2 770 944,01 euros.

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

DEUXIÈME RÉOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 2 770 944,01 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 1 894 747,28 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 4 665 691,29 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 2 228 764,92 euros ;
- au report à nouveau une somme de 2 436 926,37 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 97 284,00 euros, soit environ 0,73 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 747 238,83 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 662 874,53 euros en 2025.

- 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 230 651,42 euros en 2025.

HUITIÈME 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 RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

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 « Délai de convocation » de l'article XXII « Assemblées Générales » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XXII : Assemblées Générales

(...)

2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de la 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. Délai 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 RÉOLUTION

Modification des règles relatives à la durée du mandat de l'expert indépendant et à la publication des valeurs en application des évolutions réglementaires – 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, et (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 Civile 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 qu'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 Civile 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 pour six ans par la Société de Gestion dans les conditions prévues par la loi.

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

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

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

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

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

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XVIII : Rémunération de la Société de Gestion

(...)

5. Commission de cession

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

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

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

Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente : il est dû par l'Associé-vendeur, à la Société de gestion, une commission de cession calculée au taux de 5% HT sur le montant de la transaction, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.»

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XVIII : Rémunération de la Société de Gestion

(...)

5. Commission de cession

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

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

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

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

Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente : il est dû par l'Associé-vendeur, à la Société de gestion, une commission de cession calculée au taux de 5% HT 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	133 373 351,58	118 960 320,00	146 750 908,38	144 960 000,00
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	133 373 351,58	118 960 320,00	146 750 908,38	144 960 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (placements immobiliers)	133 373 351,58	118 960 320,00	146 750 908,38	144 960 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (immobilisations financières)	0,00	0,00	0,00	0,00
Actifs d'exploitation				
Autres actifs et passif d'exploitation	325 798,41	325 798,41	308 966,77	308 966,77
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	325 798,41	325 798,41	308 966,77	308 966,77
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	3 378 167,19	3 378 167,19	2 264 549,33	2 264 549,33
Locataires et comptes rattachés	1 207 857,02	1 207 857,02	1 093 351,92	1 093 351,92
Provisions pour dépréciation des créances	(849 588,45)	(849 588,45)	(760 597,45)	(760 597,45)
Autres créances	3 019 898,62	3 019 898,62	1 931 794,86	1 931 794,86
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	12 085 459,58	12 085 459,58	12 384 470,87	12 384 470,87
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	12 085 459,58	12 085 459,58	12 384 470,87	12 384 470,87
TOTAL III (actifs d'exploitation)	15 789 425,18	15 789 425,18	14 957 986,97	14 957 986,97
Passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges				
Dettes	(5 300 039,88)	(5 300 039,88)	(4 790 705,51)	(4 790 705,51)
Dettes financières	(377 629,29)	(377 629,29)	(440 710,29)	(440 710,29)
Dettes d'exploitation	(740 338,19)	(740 338,19)	(833 289,40)	(833 289,40)
Dettes diverses	(4 182 072,40)	(4 182 072,40)	(3 516 705,82)	(3 516 705,82)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	(5 300 039,88)	(5 300 039,88)	(4 790 705,51)	(4 790 705,51)
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)	143 862 736,88		156 918 189,84	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		129 449 705,30		155 127 281,46

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	143 105 949,00		(7 349 045,00)	135 756 904,00
Capital souscrit	143 105 949,00		(7 349 045,00)	135 756 904,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	9 804 048,22			9 804 048,22
Prime d'émission	33 404 750,00			33 404 750,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(23 600 701,78)			(23 600 701,78)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
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	2 113 445,34		1 768 552,95	3 881 998,29
Réserves				
Report à nouveau	1 688 040,39	206 706,89	0,00	1 894 747,28
Résultat de l'exercice	206 706,89	(206 706,89)	542 179,09	542 179,09
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	2 531 677,49	(2 531 677,49)	2 770 944,01	2 770 944,01
Acomptes sur distribution	(2 234 382,12)	2 234 382,12	(2 170 204,61)	(2 170 204,61)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(90 588,48)	90 588,48	(58 560,31)	(58 560,31)
Distribution des acomptes sur liquidation			(8 017 140,00)	(8 017 140,00)
TOTAL GÉNÉRAL	156 918 189,84		(13 055 452,96)	143 862 736,88

(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	5 329 002,02	5 602 391,92
Charges facturées	858 722,75	873 156,01
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	6 187 724,77	6 475 547,93
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	858 722,75	873 156,01
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	442 625,14	503 105,89
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 481 898,18	1 925 405,92
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	2 783 246,07	3 301 667,82
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	3 404 478,70	3 173 880,11
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		18 873,06
Reprises de provisions pour créances douteuses	101 304,62	105 687,55
Autres produits d'exploitation	44 736,53	
TOTAL I : Produits d'exploitation	146 041,15	124 560,61
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	343 343,34	709 955,42
Charges d'exploitation de la société	366 987,86	51 187,18
Diverses charges d'exploitation	73 901,36	98 622,13
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	190 295,62	221 075,32
TOTAL II : Charges d'exploitation	974 528,18	1 080 840,05
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(828 487,03)	(956 279,44)
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	194 952,34	313 903,26
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	194 952,34	313 903,26
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		134,11
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières		134,11
Résultat financier C = (I - II)	194 952,34	313 769,15
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		2 310,31
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels		2 310,31
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		2 002,64
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles		2 002,64
Résultat exceptionnel D = (I - II)		307,67
Résultat net (A+B+C+D)	2 770 944,01	2 531 677,49

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	18 873,06
Droit de partage	0,00	18 873,06
Transfert de charges d'exploitation		(18 873,06)
Imputation sur la prime d'émission des différents postes de dépenses ci-dessus par un compte de transfert de charges		(18 873,06)
Charges / produits exceptionnels	0,00	(307,67)
Charges exceptionnelles	0,00	2 002,64
Produits exceptionnels	0,00	(2 310,31)
Autres charges / produits d'exploitation	(44 723,88)	0,00
Charges de gestion courante assimilées à des charges exceptionnelles	12,65	0,00
Produits de gestion courante assimilés à des produits exceptionnels	(44 736,53)	0,00

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

FAITS MARQUANTS

Néant.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition ou pour leur valeur d'apport.

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

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BPCE Expertises immobilières en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 6 ans (5 ans auxquels s'ajoute une prorogation d'1 an) jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2027. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte

professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995 et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

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 118 960 320,00 euros.

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

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 juillet 2025. 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.

En 2025, le montant cumulé des acomptes versés au titre de la liquidation du patrimoine s'élève à 8 017 140,00 euros, soit 60,00 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.

Dans le cadre de la liquidation de la SCPI Multihabitation 5, l'immeuble situé 38 impasse de la Gaité à Nice a fait l'objet d'une cession en bloc le 20 mars 2026, pour un montant honoraires inclus de 5 875 000,00 euros. Le produit de cette vente participera au versement de l'acompte sur liquidation prévu en juillet 2026 au bénéfice des associés.

Conformément à la réglementation, nous vous informons que le 30 janvier 2025, La Française Real Estate Managers, conformément aux pouvoirs qui lui ont été accordés lors de l'assemblée générale extraordinaire du 5 juillet 2024, a décidé de réduire le capital de la SCPI d'un montant de 7 349 045,00 euros, pour le ramener de 143 105 949,00 euros à 135 756 904,00.

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	133 373 351,58	118 960 320,00	146 750 908,38	144 960 000,00
Total terrains et constructions locatives	133 373 351,58	118 960 320,00	146 750 908,38	144 960 000,00
Total général	133 373 351,58	118 960 320,00	146 750 908,38	144 960 000,00

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

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

PLACEMENTS IMMOBILIERS	
Immobilisations locatives au 31/12/2024	146 750 908,38
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2024	146 750 908,38
Cessions	(13 377 556,80)
ASNIÈRES-SUR-SEINE - 12 rue des Frères Chausson	(654 908,96)
SURESNES - 1-3 avenue Justin Godart	(721 197,03)
BRUGES - 10 avenue Raymond Manaud	(474 402,31)
BOIS-D'ARCY - 25 rue Romy Schneider	(440 814,11)
VILLEURBANNE - 30 et 32 rue Colin	(480 608,85)
THIAIS - 79 boulevard de Stalingrad	(430 386,76)
MASSY - 16 A rue Léonard de Vinci (Bât R)	(443 511,13)
ISSY-LES-MOULINEAUX - 152 promenade du Verger	(2 313 218,27)
CHARENTON-LE-PONT - 28/30 rue Gabriel Péri	(1 152 021,00)
ANTONY - 2 rue Louis Barthou	(1 079 177,34)
SERRIS - 37 cours du Tage (Bât D)	(247 823,09)
MASSY - 18 rue Léonard de Vinci (Bât N)	(223 564,76)
ATHIS-MONS - 1 ter avenue Léon Blum	(550 198,08)
CERGY - 4 rue Phileas Fogg (Bât A - Andoya)	(157 279,29)
SAINT-OUEN - 26 rue des Bateliers	(1 661 365,93)
BUSSY-SAINT-GEORGES - 73 avenue Marie Curie (Bât A)	(519 576,68)
ROUBAIX - 169 rue Édouard Vaillant (Bât E)	(146 523,52)
ROUBAIX - 169 rue Édouard Vaillant (Bât I)	(422 426,27)
LA GARENNE-COLOMBES - 5 rue des Murgers	(272 204,44)
MONTMORENCY - 1 rue de la Paix (Bât 200)	(344 404,56)
VIRY - 262 rue de la Luchette	(641 944,42)
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2025	133 373 351,58
Immobilisations locatives au 31/12/2025	133 373 351,58
ACTIFS D'EXPLOITATION	
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2024	
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2024	308 966,77
Fonds de roulements restitués par les syndicats	16 831,64
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2025	325 798,41
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2025	325 798,41

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2024	Compte à compte 2025 ⁽¹⁾	Dotation 2025	Montant des amortissements au 31/12/2025
Agencements, aménagements installations	5 ans	(3 814,17)			(3 814,17)

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

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Néant

ÉCART DE RÉÉVALUATION

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	760 597,45	190 295,62	101 304,62	849 588,45
Total	760 597,45	190 295,62	101 304,62	849 588,45

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2024	2 531 677,49
Report à nouveau 2024	1 688 040,39
Total distribuable	4 219 717,88
Distribution 2024	2 324 970,60
Report à nouveau après affectation du résultat	1 894 747,28

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	229 302,63
Locataires et comptes rattachés	1 100,16
Autres dettes d'exploitation	237 233,47
Total charges à payer	467 636,26

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	147 562,32
Autres créances d'exploitation	768 713,24
Intérêts courus à recevoir	41 941,35
Total produits à recevoir	958 216,91

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	114 898,42
Locataires : factures à établir	147 562,32
Locataires : créances douteuses	945 396,28
Total	1 207 857,02

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Jeton de présences	8 786,00
Information des associés (BT, rapport annuel)	18 503,91
Publications et annonces légales	7 067,62
Déplacements, missions, réceptions	3 920,26
Frais bancaires	2 491,52
Cotisation AMF	1 508,20
Pertes sur créances irrécouvrables	31 611,20
Rompus	12,65
Total	73 901,36

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	8 786,00
---------------------------	-----------------

DÉTAIL DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

Appels syndics	749 627,25
Entretien et réparations	17 454,10
Frais d'actes et contentieux	5 108,54
Taxes ordures ménagères	86 532,86
Total	858 722,75

COMMISSIONS DE GESTION

Commissions de gestion	343 343,34
Commissions du liquidateur	319 531,19
Total	662 874,53

DÉTAIL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

Charges locatives	642 080,47
Assurances	16 182,62
Frais d'actes et contentieux	102 146,01
Taxes foncières	695 029,18
Taxes ordures ménagères	31 268,07
Autres taxes	(114 468,00)
Honoraires de commercialisation et renégociation	15 592,93
Honoraires gestion techniques	94 066,90
Total	1 481 898,18

PRODUITS FINANCIERS

Autres produits financiers	194 952,34
-----------------------------------	-------------------

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Néant

CHARGES FINANCIÈRES

Néant

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Néant

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

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	230 651,42
	2,5 % HT calculés sur le prix de vente hors droits pour les ventes intervenants au profit des locataires	20 679,61
	4,17 % HT du prix de vente hors droits et hors frais d'agence pour les ventes intervenant sur un bien libre ou occupé	726 559,22
Honoraire de gérance (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais administratifs)	10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs)	329 795,34
	10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits financiers nets)	13 548,00
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	309 684,91
	10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits financiers nets)	9 846,28

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Néant

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses d'acquisition Néant

Promesses de vente 10 189 870,00

Adresse	Nature	Date	Prix
1 rue de la Paix (Bât 200) - 95160 MONTMORENCY	Résidentiel	04/09/2025	156 870,00
38 impasse de la Gaîté - NICE	Résidentiel	02/10/2025	5 875 000,00
26 rue des Bateliers - 93400 SAINT-OUEN	Résidentiel	28/10/2025	430 000,00
11 rue Jean-Baptiste Charcot (Bât M) - 91300 MASSY	Résidentiel	07/11/2025	260 000,00
37 cours du Tâge (Bât D) - 77700 SERRIS	Résidentiel	17/11/2025	430 000,00
30 et 32 rue Collin - 69100 VILLEURBANNE	Résidentiel	17/11/2025	180 000,00
30 et 32 rue Collin - 69100 VILLEURBANNE	Résidentiel	24/11/2025	178 000,00
26 rue des Bateliers - 93400 SAINT-OUEN	Résidentiel	24/11/2025	280 000,00
152 promenade du Verger - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	Résidentiel	04/12/2025	515 000,00
26 rue des Bateliers - 93400 SAINT-OUEN	Résidentiel	04/12/2025	285 000,00
152 promenade du Verger - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	Résidentiel	09/12/2025	430 000,00
16 A rue Léonard de Vinci (Bât R) - 91300 MASSY	Résidentiel	11/12/2025	255 000,00
152 promenade du Verger - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	Résidentiel	16/12/2025	190 000,00
26 rue des Bateliers - 93400 SAINT-OUEN	Résidentiel	18/12/2025	390 000,00
18 rue Léonard de Vinci (Bât N) - 91300 MASSY	Résidentiel	30/12/2025	335 000,00

Opérations de valorisation Néant



A large area of horizontal dotted lines for writing, consisting of 30 rows.

11 / TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier.

La colonne « Méthode » renvoi à la méthode de valorisation retenue pour l'évaluation de l'actif. Ces méthodes sont précisées dans l'annexe comptable.

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

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	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								
38 impasse de la Gaité 06200 NICE	20/10/2011	100,00%	1 399,05	CA / CO	6 030 212,00		6 030 212,00	6 030 212,00
12 cours de Québec 33200 BORDEAUX	03/01/2012	100,00%	1 153,18	CA / CO	3 770 157,70		3 770 157,70	3 770 157,70
10 avenue Raymond Manaud 33520 BRUGES	18/06/2010	100,00%	548,33	CA / CO	1 461 188,99		1 461 188,99	1 935 591,30
204 rue de la Madeleine (Bât A) 34000 MONTPELLIER	14/05/2012	100,00%	1 200,58	CA / CO	4 132 460,60		4 132 460,60	4 132 460,60
191 rue Jacques Fouroux 34070 MONTPELLIER	01/08/2011	100,00%	517,45	CA / CO	1 700 988,29		1 700 988,29	1 700 988,29
2 boulevard des Volcans 34300 AGDE	31/12/2010	100,00%	521,34	CA / CO	1 625 575,79		1 625 575,79	1 625 575,79
4 rue Michel Gérard 35000 RENNES	08/06/2012	100,00%	1 060,90	CA / CO	3 533 093,78		3 533 093,78	3 533 093,78
6 rue Diane Fossey 44300 NANTES	16/12/2011	100,00%	1 014,50	CA / CO	2 941 288,00		2 941 288,00	2 941 288,00
169 rue Édouard Vaillant (bât E) 59100 ROUBAIX	11/05/2012	100,00%	130,79	CA / CO	425 295,42		425 295,42	571 818,94
169 rue Édouard Vaillant (bât I) 59100 ROUBAIX	11/05/2012	100,00%	197,00	CA / CO	609 453,66		609 453,66	1 031 879,93
30 et 32 rue Colin 69100 VILLEURBANNE	30/06/2010	100,00%	197,34	CA / CO	650 296,30		650 296,30	1 130 905,15
262 rue de la Luchette 74580 VIRY	15/06/2012	100,00%	1 215,92	CA / CO	3 076 619,37		3 076 619,37	3 718 563,79
73 avenue Marie Curie (bât A) 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES	28/10/2011	100,00%	989,39	CA / CO	3 876 525,43		3 876 525,43	3 876 525,43
87/89 avenue Marie Curie 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES	06/04/2012	100,00%	618,64	CA / CO	2 438 100,57		2 438 100,57	2 957 677,25
37 cours du Tâge (bât D) 77700 SERRIS	08/04/2011	100,00%	1 112,20	CA / CO	4 316 660,16		4 316 660,16	4 564 483,25
12 esplanade du Traité de Rome 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	29/02/2012	100,00%	2 332,40	CA / CO	10 623 795,00		10 623 795,00	10 623 795,00
25 rue Romy Schneider 78390 BOIS-D'ARCY	25/06/2010	100,00%	440,40	CA / CO	1 687 975,71		1 687 975,71	2 128 789,82
32 rue du Val André 78560 LE PORT-MARLY	03/05/2011	100,00%	251,90	CA / CO	1 174 044,09		1 174 044,09	1 174 044,09
8 rue Siniargoux 91160 LONGJUMEAU	31/08/2011	100,00%	1 339,50	CA / CO	5 129 081,74		5 129 081,74	5 129 081,74
1 ter avenue Léon Blum 91200 ATHIS-MONS	27/10/2011	100,00%	899,19	CA / CO	3 501 560,91		3 501 560,91	4 051 758,99
18 rue Léonard de Vinci (bât N) 91300 MASSY	16/06/2011	100,00%	560,00	CA / CO	2 358 875,24		2 358 875,24	2 582 440,00
11 rue Jean Baptiste Charcot (bât M) 91300 MASSY	16/06/2011	100,00%	105,40	CA / CO	434 426,62		434 426,62	434 426,62
16 A rue Léonard de Vinci (bât R) 91300 MASSY	17/11/2010	100,00%	659,30	CA / CO	2 687 055,31		2 687 055,31	3 130 566,44
3 B rue Ampère 91300 MASSY	23/12/2010	100,00%	392,80	CA / CO	1 550 232,26		1 550 232,26	1 550 232,26
152 promenade du Verger 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	16/12/2010	100,00%	1 486,70	CA / CO	7 903 982,81		7 903 982,81	10 217 201,08

69/71 boulevard Henri Sellier 92150 SURESNES	29/06/2010	100,00%	223,35	CA / CO	1 122 649,31		1 122 649,31	1 122 649,31
9 à 17 rue du Commandant Rivière 92150 SURESNES	12/03/2010	100,00%	1 439,30	CA / CO	6 985 814,69		6 985 814,69	7 707 011,72
2 rue Louis Barthou 92160 ANTONY	11/03/2011	100,00%	532,98	CA / CO	2 479 470,19		2 479 470,19	3 558 647,53
5 rue des Murgers 92250 LA GARENNE-COLOMBES	07/06/2012	100,00%	610,30	CA / CO	3 610 769,56		3 610 769,56	3 882 974,00
10 rue des Champs Philippe 92250 LA GARENNE-COLOMBES	22/05/2012	100,00%	1 631,20	CA / CO	9 505 540,00		9 505 540,00	9 505 540,00
12 rue des Frères Chausson 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	21/12/2009	100,00%	528,20	CA / CO	2 539 704,25		2 539 704,25	3 194 613,21
1 allée des Artistes 93130 NOISY-LE-SEC	22/12/2011	100,00%	780,06	CA / CO	3 271 320,08		3 271 320,08	3 271 320,08
26 rue des Bateliers 93400 SAINT-OUEN	30/03/2012	100,00%	1 409,00	CA / CO	6 403 018,23		6 403 018,23	8 064 384,16
28/30 rue Gabriel Peri 94220 CHARENTON	17/12/2010	100,00%	716,70	CA / CO	4 330 312,57		4 330 312,57	5 482 333,57
79 boulevard de Stalingrad 94320 THIAIS	23/07/2010	100,00%	316,91	CA / CO	1 293 521,59		1 293 521,59	1 723 908,35
13 boulevard d'Erkrath 95000 CERGY	21/07/2011	100,00%	1 217,80	CA / CO	4 627 467,00		4 627 467,00	4 627 467,00
1 rue de la Paix (bât 200) 95160 MONTMORENCY	13/06/2012	100,00%	1 299,00	CA / CO	6 670 351,17		6 670 351,17	7 014 755,73
4 rue Phileas Fogg (bât A - Andoya) 95800 CERGY	20/12/2011	100,00%	793,20	CA / CO	2 894 467,19		2 894 467,19	3 051 746,48
Total résidentiel			31 842,20		133 373 351,58		133 373 351,58	146 750 908,38
Total général			31 842,20		133 373 351,58		133 373 351,58	146 750 908,38

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 5,

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 5 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 5,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été 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 du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets de la société au titre du remboursement des frais administratifs et des frais de gérance proprement dits ayant trait à la gestion des biens sociaux

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élève à 343 343,34 euros.

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

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

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

- 3) Une commission de cession calculée sur le montant de la cession immobilière. Elle représente 1,25% HT maximum du prix de cession (hors taxes, 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 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 309 684,91 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 9 846,27 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 coûts liés à la phase de commercialisation des biens).

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le montant s'élève à 230 651,42 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, à hauteur maximum de :

- 2,5% HT du prix de vente hors droits et hors frais 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 sur un bien libre ou un bien occupé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élève respectivement à 20 679,61 et 726 559,22 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