

SCPI  
MULTIHABITATION 7

# Rapport annuel 2025



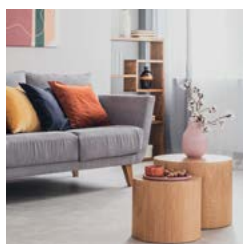
**LA FRANÇAISE REM**

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

# MULTIHABITATION 7

## SCPI « DUFLOT » À CAPITAL FIXE FERMÉ

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 17 juin 2026



<b>1/</b>	<b>FICHE D'IDENTITÉ</b>	2
<b>2/</b>	<b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2025</b>	4
<b>3/</b>	<b>GOVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE</b>	10
<b>4/</b>	<b>TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	12
<b>5/</b>	<b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE</b>	16
<b>6/</b>	<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	18
<b>7/</b>	<b>TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE</b>	20
<b>8/</b>	<b>TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE</b>	22
<b>9/</b>	<b>COMPTES ANNUELS</b>	26
<b>10/</b>	<b>ANNEXE</b>	29
<b>11/</b>	<b>TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE</b>	33
<b>12/</b>	<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	34

# 1 / FICHE D'IDENTITÉ MULTIHABITATION 7



**TYPE DE SCPI**  
SCPI « Duflot » à capital fixe fermé

**SIÈGE SOCIAL**  
128 boulevard Raspail – 75006 Paris

**DATE DE CRÉATION**  
8 juillet 2013

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

**DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE**  
7 juillet 2027

**CAPITAL SOCIAL**  
20 057 700 euros

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

**INDICATEUR SYNTHÉTIQUE DE RISQUE (SRI)<sup>(1)</sup>**



(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**

Georges PUIER, Président

Michel CATTIN, Secrétaire

Patrick BETTIN

Catherine CHAUVET

Marie-José DUTEURTRE

Alexandre LE GAC

Jean-Claude MIDOL

Jean-Marie TOMATIS

François RINCHEVAL

**Fin de mandat :**

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

**EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI**

BCPE 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 2031 statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2030

**DÉPOSITAIRE DE LA SCPI**

CACEIS Bank

1-3 place Valhubert – 75013 Paris

**Fin de mandat :**

durée illimitée

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

## INTRODUCTION

La SCPI Multihabitation 7 a été créée le 8 juillet 2013 et a collecté 23 143 500,00 euros jusqu'en décembre de la même année. La collecte a permis d'acquérir 83 logements répartis sur cinq immeubles situés en Île-de-France. La première mise en location date du 15 mai 2015 (Clichy-La-Garenne) et la dernière du 15 juin 2017 (Châtenay-Malabry). L'obligation de louer est de neuf années. Le résultat de la SCPI est en baisse par rapport à 2024 et ressort bénéficiaire de 427 009,88 euros.

Pour votre information, depuis le 1<sup>er</sup> avril 2023, la PALATINE rémunère ses comptes au taux ester – 30 bps. Le taux d'occupation financier moyen annuel est de 93,37% contre 96,28% en 2024. Le turn-over s'élève à 18,07% avec 15 départs et 7 locations en 2025 contre 9,64% en 2024. Avec un résultat de 27,68 euros par part, la distribution 2025 a été maintenue à 28,20 euros par part. Le report à nouveau s'élève désormais à 12,09 euros par part après distribution.



Conjoncture immobilière par Virginie Wallut, directrice recherche & ISR

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

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2025

Capital	20 057 700 €	Nombre d'associés	607
Nombre de parts	15 429	Prix de souscription initial	1 500,00 €
Capitalisation	23 143 500 €	Prix acquéreur	863,78 €

## PERFORMANCE GLOBALE

Taux de distribution<sup>(1)</sup>

**2,20 %**

Performance globale annuelle<sup>(2)</sup>

**0,79 %**

- (1) Le taux de distribution est la division :  
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes sur résultat et quote-part de plus-values distribuées) ;  
(ii) par la valeur de réalisation de l'année N-1.
- (2) La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution brute de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation entre l'année N-1 et l'année N.
- (3) Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.
- (4) Correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation (N/N-1). **Cet indicateur mesure la performance patrimoniale de la SCPI et ne reflète pas directement la performance effectivement perçue par l'investisseur en cas de rachat.**

Taux de distribution

Distribution <sup>(3)</sup>	28,20 €
Part de plus-values des acomptes versés	- €
Distribution brute (A)	28,20 €
<b>Taux de distribution (B) = (A)/(C)</b>	<b>2,20 %</b>

Valeur de réalisation

Valeur de réalisation 2024 (C)	1 280,94 €
Valeur de réalisation 2025 (D)	1 262,92 €
<b>Variation valeur de réalisation (E)</b>	<b>-1,41 %</b>

Performance globale annuelle

<b>Performance globale annuelle (A+(D-C))/C</b>	<b>0,79 %</b>
---	---------------

Rendement global immobilier

<b>Rendement global immobilier<sup>(4)</sup> (B)+(E)</b>	<b>0,79 %</b>
--	---------------

**TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)**

	2025	2024
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	1 044 061,30	1 067 799,66
dont loyers	873 478,26	876 816,47
Total des charges	617 051,42	591 368,41
Résultat	427 009,88	476 431,25
Distribution	435 097,80	435 097,80
<b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>		
Capital social	20 057 700,00	20 057 700,00
Total des capitaux propres	20 333 691,01	20 341 778,93
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	20 058 097,29	20 058 097,29

	Global 2025	Par part 2025
<b>Autres informations</b>		
Résultat	427 009,88	27,68 <sup>(1)</sup>
Distribution	435 097,80	28,20 <sup>(1)</sup>

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

**Patrimoine**

	Global 2025	Par part 2025
Valeur vénale / expertise	19 210 000,00	1 245,06
Valeur comptable	20 333 691,01	1 317,89
Valeur de réalisation	19 485 593,72	1 262,92
Valeur de reconstitution	23 321 928,29	1 511,56

**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	20 058 097,29
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	275 593,72
<b>Valeur comptable</b>	<b>20 333 691,01</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>1 317,89</b>

**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	19 210 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	275 593,72
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>19 485 593,72</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>1 262,92</b>

**VALEUR DE RECONSTITUTION**

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

Valeur de réalisation	19 485 593,72
Frais d'acquisition des immeubles	1 421 540,00
Commission de souscription	2 414 794,57
<b>Valeur de reconstitution<sup>(1)</sup></b>	<b>23 321 928,29</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>1 511,56</b>

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

**VALEUR IFI**

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 <sup>er</sup> janvier 2026	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
775,50	775,50

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	108	0,70 %
Parts transférées par succession et/ou donation	173	1,12 %
Parts cédées de gré à gré	-	-

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

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

**Le prix moyen constaté payé par l'acquéreur en 2025 ressort à 888,22 euros par part.**

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

## EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2025, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, ressort à 19 210 000,00 euros hors droits contre 19 480 000,00 euros hors droits en 2024, soit une baisse de 1,39 %.



### DONNÉES AU 31/12/2025

SUPERFICIE  
DÉTENUE

**4 457 M<sup>2</sup>**

NOMBRE DE LOTS  
DÉTENUS

**83**

NOMBRE DE LOTS  
LOUÉS

**78**

NOMBRE DE LOTS  
VACANTS

**10**

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025

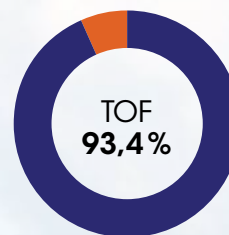
(Lorsque les biens sont en indivision, la surface est prise en proportion de la quote-part indivise).

Répartition du patrimoine  
selon la nature des lots



F1	F3
6,0 %	36,2 %
F2	F4
48,2 %	9,6 %

Taux d'occupation financier  
(TOF)



Locaux occupés  
**93,4 %**

Locaux vacants  
(en recherche de locataires  
ou en vente)  
**6,6 %**

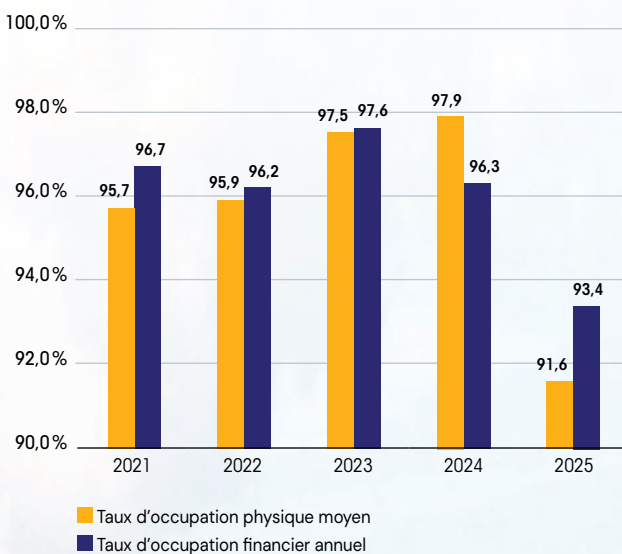
### RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2025

	Résidentiel	Total en €	Total en %
Île-de-France	19 210 000,00	19 210 000,00	100,00 %
<b>Total en €</b>	<b>19 210 000,00</b>	<b>19 210 000,00</b>	
<b>Total en %</b>	<b>100,00 %</b>		<b>100,00 %</b>
<i>Total 2024 en €</i>	<i>19 480 000,00</i>	<i>19 480 000,00</i>	
<i>Total 2024 en %</i>	<i>100,00 %</i>		<i>100,00 %</i>

## GESTION DU PATRIMOINE

## TAUX D'OCCUPATION ET MOUVEMENTS LOCATIFS

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

**Rappel :**

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

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

## SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2025, sur les 83 lots détenus par la SCPI, 10 lots sont vacants dont 1 en relocation. Les 9 autres lots sont en commercialisation dans le cadre du démarrage des arbitrages de la SCPI.

## ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS

Les loyers quittancés sont passés de 876 816,47 euros en 2024 à 873 478,26 euros en 2025. Les loyers encaissés représentent 97,97% des loyers facturés.

## CONTENTIEUX

6 dossiers sont en contentieux pour impayés, tous pour des locataires partis. La dotation à la provision pour créances douteuses s'élève à 39 723,06 euros, la reprise s'élève à 17 800,75 euros et la provision s'établit au 31 décembre à 124 155,75 euros contre 102 233,44 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

### 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 58 372,57 euros de travaux et de diagnostics contre 39 588,31 euros en 2024.

	2025
Travaux réalisés	58 372,57

#### Nature des travaux réalisés en 2025

##### Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût TTC (euros)
6 bis rue Sainte-Agnès	SAINT-OUEN-L'AUMÔNE	Remplacement d'une chaudière et remise en état de deux appartements	17 916,95
33 rue des Cailloux	CLICHY-LA-GARENNE	Remplacement d'une chaudière et remise en état d'un appartement	13 103,22
195 avenue du Général Leclerc	VIROFLAY	Réparations toiture et ascenseur, débarras d'un appartement, relamping des parties communes	11 158,69
110 avenue Jean Jaurès	CHÂTENAY-MALABRY	Remise en état d'un appartement et divers entretiens plomberies	7 882,37

### CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

### ÉVÉNEMENT IMPORTANT SURVENU APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

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

### RÉGLEMENTATION TAXONOMIE

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

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



# 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 7, 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](http://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<sup>(1)</sup>

## 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](mailto: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](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 <sup>(1)</sup>
2021	20 057 700,00	-	15 429	598	-	1 204,05
2022	20 057 700,00	-	15 429	599	-	-
2023	20 057 700,00	-	15 429	603	-	945,96
2024	20 057 700,00	-	15 429	604	-	921,36
2025	20 057 700,00	-	15 429	607	-	863,78

(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 <sup>er</sup> janvier (euros) <sup>(1)</sup>	1 021,87	1 204,05	-	945,96	921,36
Distribution versée au titre de l'année (euros) <sup>(2)</sup>	30,00	30,00	27,60	28,20	28,20
<i>dont distribution de report à nouveau</i>	-	-	-	-	1,84%
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(3)</sup>	2,00%	2,00%	-	-	-
Taux de distribution <sup>(4)</sup>	2,94%	2,50%	1,98%	2,14%	2,20%
Report à nouveau cumulé par part (euros) <sup>(5)</sup>	5,94	8,19	9,94	12,62	12,09

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

(2) Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1<sup>er</sup> 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 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction <sup>(1)</sup>	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2021	4	0,03%	-	-	-
2022	-	-	-	-	150,00
2023	40	0,26%	Dans le trimestre	24	330,51
2024	102	0,66%	Entre 3 et 6 mois	29	220,13
2025	108	0,70%	Entre 3 et 6 mois	11	4 581,11

(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
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	53,34	100,00	53,86	99,89	55,83	98,91	56,83	98,50	56,61	98,97
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire					0,61	1,09	0,85	1,47	0,37	0,65
Produits divers			0,06	0,11			0,01	0,02	0,21	0,37
<b>Total des revenus (I)</b>	<b>53,34</b>	<b>100,00</b>	<b>53,92</b>	<b>100,00</b>	<b>56,45</b>	<b>100,00</b>	<b>57,69</b>	<b>100,00</b>	<b>57,20</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	6,40	12,00	6,46	11,99	6,77	12,00	6,92	12,00	6,84	11,96
Autres frais de gestion <sup>(1)</sup>	2,39	4,49	2,68	4,98	2,73	4,84	2,86	4,96	2,62	4,58
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,75	1,41	0,96	1,77	1,75	3,10	2,57	4,45	3,78	6,61
Charges immobilières non récupérées	11,05	20,72	11,89	22,05	13,37	23,69	13,84	23,98	14,86	25,98
<b>Sous total - Charges externes</b>	<b>20,60</b>	<b>38,62</b>	<b>21,99</b>	<b>40,78</b>	<b>24,62</b>	<b>43,62</b>	<b>26,18</b>	<b>45,38</b>	<b>28,10</b>	<b>49,13</b>
<b>Amortissements nets</b>										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
<b>Provisions</b>										
- dotation provision pour gros entretiens										
- dotation nette aux autres provisions <sup>(2)</sup>	0,77	1,45	(0,32)	(0,60)	2,47	4,38	0,63	1,09	1,42	2,48
<b>Sous total - Charges internes</b>	<b>0,77</b>	<b>1,45</b>	<b>(0,32)</b>	<b>(0,60)</b>	<b>2,47</b>	<b>4,38</b>	<b>0,63</b>	<b>1,09</b>	<b>1,42</b>	<b>2,48</b>
<b>Total des charges (II)</b>	<b>21,37</b>	<b>40,07</b>	<b>21,67</b>	<b>40,19</b>	<b>27,10</b>	<b>48,00</b>	<b>26,81</b>	<b>46,48</b>	<b>29,52</b>	<b>51,62</b>
<b>Résultat (I)-(II)</b>	<b>31,97</b>	<b>59,93</b>	<b>32,25</b>	<b>59,81</b>	<b>29,35</b>	<b>52,00</b>	<b>30,88</b>	<b>53,52</b>	<b>27,68</b>	<b>48,38</b>
Variation du report à nouveau	1,97	3,69	2,25	4,17	1,75	3,10	2,68	4,64	(0,52)	(0,92)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	30,00	56,24	30,00	55,64	27,60	48,90	28,20	48,88	28,20	49,30
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	30,00	56,24	30,00	55,64	27,42	48,58	27,95	48,45	28,09	49,11

(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 <sup>(1)</sup>	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	23 143 500,00		23 143 500,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins-values sur cessions			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(2 430 270,89)		(2 430 270,89)
Achats d'immeubles	(20 058 097,29)		(20 058 097,29)
Frais d'acquisition des immobilisations	(566 134,19)		(566 134,19)
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>88 997,63</b>		<b>88 997,63</b>

(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
<b>Échéances au 31/12/2025</b>								
Fournisseurs		79 615,97						79 615,97 <sup>(1)</sup>
<b>Total à payer</b>		<b>79 615,97</b>						<b>79 615,97</b>
<b>Échéances au 31/12/2024</b>								
Fournisseurs		81 380,15						81 380,15 <sup>(1)</sup>
<b>Total à payer</b>		<b>81 380,15</b>						<b>81 380,15</b>

(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 « Délais de convocation » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts des statuts serait modifié comme suit :

### « Article XXIII : Assemblées Générales

(...)

#### 2. Délais de convocation

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

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

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

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

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

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

### « Article XXI : Expert immobilier

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

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

### « Article XXVI : Valeurs de la Société

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

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

*Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion selon les modalités de l'article L214-109 du Code monétaire et financier à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice dans le bulletin d'information de la SCPI. »*

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

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

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

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

### « Article XVII : Rémunération de la Société de Gestion

(...)

#### 5. Commission de cession

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

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

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

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

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

## RÉDUCTION DE CAPITAL

L'engagement de location de neuf ayant été respecté, la stratégie de cession progressive des actifs a débuté.

Le produit de ces cessions n'ayant pas vocation à être réinvesti eu égard à la politique d'investissement de votre SCPI, nous soumettons à vos suffrages une résolution visant à nous permettre de vous verser le produit de ces cessions sans attendre le terme statutaire de votre SCPI, dès lors que celui-ci aura atteint un montant significatif.

Ainsi, nous vous demandons de nous autoriser, jusqu'à la prochaine assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2026, à procéder à une ou plusieurs réductions de capital par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant minimum de 30,00 euros. En conséquence, chaque réduction de capital donnerait lieu à la diminution corrélative de la valeur nominale de chaque part sociale, actuellement fixée à 1 300,00 euros et au remboursement partiel de l'apport effectué par chaque associé.

\*\*\*

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

**La société de gestion**



# 6 / RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Votre Conseil s'est réuni le 18 mars 2026, afin d'examiner les comptes de la période écoulée, le marché des parts ainsi que la situation du patrimoine et a reçu sur ces points toutes les explications permettant d'analyser et de comprendre leur évolution.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires qui suivent à l'issue de la réunion du 18 mars 2026.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE ET GESTION LOCATIVE

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

Ainsi, au 31 décembre 2025, sur les 83 lots détenus par la SCPI, 1 lot est à relouer et 9 lots sont à vendre après avoir rempli leur obligation fiscale.

Nous vous précisons que le taux d'occupation financier annuel s'élève à 93,4% et le taux moyen d'occupation physique s'élève au 31 décembre 2025 à 91,6%. Ces taux d'occupation s'expliquent par le démarrage des opérations d'arbitrage.

En ce qui concerne les contentieux locatifs, la société de gestion nous a précisé qu'au 31 décembre 2025, 6 dossiers pour impayés avec des locataires en place représentaient une créance totale de 84 586,08 euros. Ce poste, suivi attentivement par les membres du conseil de surveillance, ne présente pas d'évolution inquiétante, mais mérite cependant une attention particulière pour le recouvrement des impayés en cours en raison des volumes unitaires en cause.

Enfin, la valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées dont nous avons pris connaissance s'établit à 19 210 000,00 euros hors droits représentant une baisse de 1,39% par rapport à l'exercice 2024.

Nous vous précisons qu'il est prévu dans l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale l'autorisation donnée à la société de gestion de céder les actifs dès que possibles compte tenu des engagements fiscaux pris pour chacun d'eux.

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Pour mémoire, nous vous rappelons que le capital social de votre SCPI est demeuré inchangé et qu'il s'élève à 20 057 700,00 euros divisé en 15 429 parts sociales réparties entre 607 associés.

Au cours de l'exercice 2025, 108 parts ont été échangées sur la base d'un prix unitaire moyen payé par l'acquéreur de 888,23 euros.

## RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2025

Notre réunion du 18 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 solde par un bénéfice de 427 009,88 euros, soit 27,68 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2025 s'est élevée à 28,20 euros par part dont 0,53 euros prélevés 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 18 mars 2026 est soumis à votre approbation. Après prise en compte de nos observations, nous avons bien pris note de l'autorisation de cession des actifs accordée à la Société de Gestion et 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 Georges PUPIER, Président**



# 7 / TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉOLUTION

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

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2025 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 427 009,88 euros.

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

## DEUXIÈME RÉOLUTION

### Affectation du résultat de l'exercice

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 427 009,88 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 194 68,01 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 621 693,89 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit

- à titre de distribution une somme de 435 097,80 euros ;
- au report à nouveau une somme de 186 596,09 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.

L'assemblée générale prend acte qu'aucun impôt sur la plus-value immobilière n'a été acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers au cours de l'exercice 2025.



### CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

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

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

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

#### **Autorisation donnée à la société de gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs »**

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs ».

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 RÉSOLUTION

#### **Fixation des honoraires de commercialisation de La Française Real Estate Managers**

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, décide de fixer les honoraires de commercialisation versés en rémunération de cette mission spécifique lorsqu'elle est confiée à La Française Real Estate Managers en lieu et place d'un autre intermédiaire en transaction immobilière, à 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.

### 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 XXIII « Assemblées Générales » des statuts

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

#### ANCIENNE RÉDACTION

##### « Article XXIII : Assemblées Générales

(...)

##### 2. Délais de convocation

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

#### NOUVELLE RÉDACTION

##### « Article XXIII : Assemblées Générales

(...)

##### 2. Délais de convocation

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

## DEUXIÈME RÉOLUTION

### Modification de la règle relative à la durée du mandat de l'expert indépendant et la publication des valeurs en application des évolutions réglementaires – Modification corrélative de l'article XXI « Expert immobilier » et de l'article XXVI « Valeurs de la Société » des statuts

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

- de modifier les règles relatives (i) à la durée du mandat de l'expert indépendant, (ii) à la publication des valeurs de reconstitution et de réalisation ;

- de modifier corrélativement l'article XXI « Expert immobilier » et l'article XXVI « Valeurs de la Société » des statuts de la société de la façon suivante :

#### ANCIENNE RÉDACTION

##### « Article XXI : Expert immobilier

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

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

#### NOUVELLE RÉDACTION

##### « Article XXI : Expert immobilier

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

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

#### ANCIENNE RÉDACTION

##### « Article XXVI : Valeurs de la Société

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

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

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

## NOUVELLE RÉDACTION

### « Article XXVI : Valeurs de la Société »

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

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

*Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion selon les modalités de l'article L214-109 du Code monétaire et financier à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice dans le bulletin d'information de la SCPI. »*

## TROISIÈME RÉOLUTION

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

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

## ANCIENNE RÉDACTION

### « Article XVII : Rémunération de la Société de Gestion

(...)

#### 5. Commission de cession

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

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

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

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

## NOUVELLE RÉDACTION

### « Article XVII : Rémunération de la Société de Gestion

(...)

#### 5. Commission de cession

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

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

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

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

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

# 8 / TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

## QUATRIÈME RÉOLUTION

### Réduction du capital social, pouvoirs à donner à la société de gestion

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion sur le projet de réduction du capital social par voie de diminution de la valeur nominale de chaque part sociale, décide :

- de déléguer à la société de gestion le pouvoir de réduire le capital de la SCPI par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant minimum de 30,00 euros, et
- de donner tous pouvoirs à la société de gestion à effet de procéder à la réalisation de la réduction de capital et notamment :
  - fixer le montant de la réduction de capital,
  - procéder au versement des fonds au profit des associés,
  - accomplir, directement ou par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitive la réduction de capital,
  - modifier corrélativement les statuts de la Société,
  - d'une manière générale, prendre toutes dispositions utiles, conclure tous accords et effectuer toute formalité utile à l'émission des actions nouvelles.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

## CINQUIÈME RÉOLUTION

### Pouvoirs en vue des formalités

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





# 9 / COMPTES ANNUELS

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EUROS)

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>20 058 097,29</b>	<b>19 210 000,00</b>	<b>20 058 097,29</b>	<b>19 480 000,00</b>
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	20 058 097,29	19 210 000,00	20 058 097,29	19 480 000,00
Immobilisations en cours				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I (placements immobiliers)</b>	<b>20 058 097,29</b>	<b>19 210 000,00</b>	<b>20 058 097,29</b>	<b>19 480 000,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
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				
<b>TOTAL II (immobilisations financières)</b>				
<b>Actifs d'exploitation</b>				
<b>Autres actifs et passif d'exploitation</b>	<b>38 172,98</b>	<b>38 172,98</b>	<b>28 098,64</b>	<b>28 098,64</b>
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	38 172,98	38 172,98	28 098,64	28 098,64
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Créances</b>	<b>432 916,10</b>	<b>432 916,10</b>	<b>317 715,52</b>	<b>317 715,52</b>
Locataires et comptes rattachés	183 573,59	183 573,59	156 158,25	156 158,25
Provisions pour dépréciation des créances	(124 155,75)	(124 155,75)	(102 233,44)	(102 233,44)
Autres créances	373 498,26	373 498,26	263 790,71	263 790,71
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>396 204,70</b>	<b>396 204,70</b>	<b>321 522,41</b>	<b>321 522,41</b>
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	396 204,70	396 204,70	321 522,41	321 522,41
<b>TOTAL III (actifs d'exploitation)</b>	<b>867 293,78</b>	<b>867 293,78</b>	<b>667 336,57</b>	<b>667 336,57</b>
<b>Passifs d'exploitation</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>	<b>(591 700,06)</b>	<b>(591 700,06)</b>	<b>(383 654,93)</b>	<b>(383 654,93)</b>
Dettes financières	(64 736,00)	(64 736,00)	(70 673,00)	(70 673,00)
Dettes d'exploitation	(85 118,88)	(85 118,88)	(86 394,96)	(86 394,96)
Dettes diverses	(441 845,18)	(441 845,18)	(226 586,97)	(226 586,97)
<b>TOTAL IV (passifs d'exploitation)</b>	<b>(591 700,06)</b>	<b>(591 700,06)</b>	<b>(383 654,93)</b>	<b>(383 654,93)</b>
<b>Comptes de régularisation</b>				
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
<b>TOTAL V (comptes de régularisation)</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>20 333 691,01</b>		<b>20 341 778,93</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>19 485 593,72</b>		<b>19 763 681,64</b>

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EUROS)<sup>(1)</sup>

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2024	Autres mouvements	Situation au 31/12/2025
<b>Capital</b>	<b>20 057 700,00</b>			<b>20 057 700,00</b>
Capital souscrit	20 057 700,00			20 057 700,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission ou de fusion</b>	<b>89 394,92</b>			<b>89 394,92</b>
Prime d'émission	3 085 800,00			3 085 800,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(2 996 405,08)			(2 996 405,08)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>Écart de réévaluation</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>				
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	<b>153 350,56</b>	<b>41 333,45</b>		<b>194 684,01</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>41 333,45</b>	<b>(41 333,45)</b>	<b>(8 087,92)</b>	<b>(8 087,92)</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	476 431,25	(476 431,25)	427 009,88	427 009,88
Acomptes sur distribution	(431 368,31)	431 368,31	(433 480,61)	(433 480,61)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(3 729,49)	3 729,49	(1 617,19)	(1 617,19)
Distribution des acomptes sur liquidation				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>20 341 778,93</b>		<b>(8 087,92)</b>	<b>20 333 691,01</b>

(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
<b>Produits immobiliers</b>		
Loyers	873 478,26	876 816,47
Charges facturées	143 715,35	144 571,71
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I : Produits de l'activité immobilière</b>	<b>1 017 193,61</b>	<b>1 021 388,18</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	143 715,35	144 571,71
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	58 372,57	39 588,31
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	229 275,91	213 470,00
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>431 363,83</b>	<b>397 630,02</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)</b>	<b>585 829,78</b>	<b>623 758,16</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	17 800,75	33 088,38
Autres produits d'exploitation	3 297,63	
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>21 098,38</b>	<b>33 088,38</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	105 509,69	106 792,54
Charges d'exploitation de la société	19 319,12	19 523,78
Diverses charges d'exploitation	21 135,72	24 524,41
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	39 723,06	42 817,65
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>185 687,59</b>	<b>193 658,38</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)</b>	<b>(164 589,21)</b>	<b>(160 570,00)</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	5 769,31	13 121,46
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>	<b>5 769,31</b>	<b>13 121,46</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL II : Charges financières</b>		
<b>Résultat financier C = (I - II)</b>	<b>5 769,31</b>	<b>13 121,46</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels		201,64
Reprises de provisions produits exceptionnels		
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>		<b>201,64</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles		80,01
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>		<b>80,01</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I - II)</b>		<b>121,63</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>	<b>427 009,88</b>	<b>476 431,25</b>

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

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

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

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

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

Le présent exercice social porte sur la période du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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
<b>Charges / produits exceptionnels</b>	<b>0,00</b>	<b>(121,63)</b>
Charges exceptionnelles	0,00	80,01
Produits exceptionnels	0,00	(201,64)
<b>Autres charges / produits d'exploitation</b>	<b>(3 297,62)</b>	<b>0,00</b>
Charges de gestion courante assimilées à des charges exceptionnelles	0,01	0,00
Produits de gestion courante assimilés à des produits exceptionnels	(3 297,63)	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 2028. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National

de la Comptabilité d'octobre 1995 et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

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

Dans certains cas particuliers et notamment lorsqu'une partie du revenu est variable, une troisième méthode est utilisée à savoir le « discounted Cash-Flow », qui est une actualisation des revenus futurs (y compris jusqu'à la vente de l'actif) en prenant en compte des variables pouvant impacter le montant des revenus (mouvement locatif, travaux, vacance locative, impayé...) actualisé à un taux de capitalisation.

La société de gestion utilise la même méthodologie et confronte sa valorisation avec celle de l'expert.

**Au 31 décembre 2025, la valeur d'expertise s'établit à 19 210 000,00 euros.**

## PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

## PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

## CRÉANCES CLIENTS

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

Elles sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées, en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires lorsque la valeur nette comptable de la créance est supérieure à sa valeur actuelle. Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100% de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.

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

**PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES**

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

**ENGAGEMENTS HORS BILAN**

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

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

**ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE**

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

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

## ANNEXE / TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

**TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS**

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Résidentiel	20 058 097,29	19 210 000,00	20 058 097,29	19 480 000,00
<b>Total terrains et constructions locatives</b>	<b>20 058 097,29</b>	<b>19 210 000,00</b>	<b>20 058 097,29</b>	<b>19 480 000,00</b>
<b>Total général</b>	<b>20 058 097,29</b>	<b>19 210 000,00</b>	<b>20 058 097,29</b>	<b>19 480 000,00</b>

**VARIATION DES IMMOBILISATIONS**

<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	
Immobilisations locatives au 31/12/2024	20 058 097,29
Immobilisations locatives au 31/12/2025	20 058 097,29
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>	
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2024	28 098,64
<b>Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2024</b>	<b>28 098,64</b>
Fonds de roulement versés aux syndicats	10 074,34
<b>Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2025</b>	<b>38 172,98</b>
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2025	38 172,98

**RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS**

Néant

**RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER**

Néant

**RELEVÉ DES PROVISIONS**

	Montant des provisions au 31/12/2024	Dotations 2025	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2025
Pour créances douteuses	102 233,44	39 723,06	17 800,75	124 155,75
<b>Total</b>	<b>102 233,44</b>	<b>39 723,06</b>	<b>17 800,75</b>	<b>124 155,75</b>

**ÉCART DE RÉÉVALUATION**

Néant

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

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2024	476 431,25
Report à nouveau 2024	153 350,56
<b>Total distribuable</b>	<b>629 781,81</b>
<b>Distribution 2024</b>	<b>435 097,80</b>
Report à nouveau après affectation du résultat	194 684,01

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

<b>Charges à payer</b>	
Fournisseurs factures non parvenues	34 803,21
Locataires et comptes rattachés	1 005,71
Autres dettes d'exploitation	133 178,71
<b>Total charges à payer</b>	<b>168 987,63</b>

<b>Produits à recevoir</b>	
Locataires factures à établir	26 003,91
Autres créances d'exploitation	105 009,98
Intérêts courus à recevoir	1 221,01
<b>Total produits à recevoir</b>	<b>132 234,90</b>

## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	16 576,17
Locataires : factures à établir	26 003,91
Locataires : créances douteuses	140 993,51
<b>Total</b>	<b>183 573,59</b>

## DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Jeton de présences	3 500,00
Information des associés (BT, rapport annuel)	6 973,09
Publications et annonces légales	2 041,99
Déplacements, missions, réceptions	6 068,47
Frais bancaires	2 316,38
Cotisation AMF	235,78
Rompus	0,01
<b>Total</b>	<b>21 135,72</b>

## INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

<b>Jetons de présence</b>	<b>3 500,00</b>
---------------------------	-----------------

## DÉTAIL DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

Appels syndics	125 461,94
Entretien et réparations	2 115,84
Taxes ordures ménagères	16 137,57
<b>Total</b>	<b>143 715,35</b>

## COMMISSIONS DE GESTION

<b>Commissions de gestion</b>	<b>105 509,69</b>
-------------------------------	-------------------

## CHARGES FINANCIÈRES

Néant

## DÉTAIL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

Charges locatives	72 447,33
Assurances	1 841,55
Frais d'actes et contentieux	26 782,85
Taxes foncières	104 850,92
Taxes ordures ménagères	1 498,38
Honoraires de commercialisation et renégociation	3 926,88
Honoraires gestion techniques	17 928,00
<b>Total</b>	<b>229 275,91</b>

## PRODUITS FINANCIERS

<b>Autres produits financiers</b>	<b>5 769,31</b>
-----------------------------------	-----------------

## PRODUITS EXCEPTIONNELS

Néant

## CHARGES EXCEPTIONNELLES

Néant

## CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Conventions	Modalités financières	La Française REM
Honoraire de gérance (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais administratifs)	10% HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs)	104 817,39
	10% HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits financiers nets)	692,32

## ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Néant

## PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

<b>Promesses d'acquisition</b>	<b>Néant</b>
<b>Promesses de vente</b>	<b>Néant</b>
<b>Opérations de valorisation</b>	<b>Néant</b>

# 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 <sup>2</sup> )	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
<b>Résidentiel</b>								
195 avenue du Général Leclerc 78220 VIROFLAY	12/05/2015	100,00%	925,57	CA / CO	4 620 000,00		4 620 000,00	4 620 000,00
3/5 et 36/38 rue Bourneuf et Dampierre 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE	14/11/2014	100,00%	1 078,20	CA / CO	4 194 840,00		4 194 840,00	4 194 840,00
33 rue des Cailloux 92110 CLICHY-LA-GARENNE	31/03/2015	100,00%	297,37	CA / CO	1 758 795,00		1 758 795,00	1 758 795,00
110 avenue Jean Jaurès 92290 CHÂTENAY-MALABRY	09/03/2015	100,00%	1 107,00	CA / CO	5 664 618,50		5 664 618,50	5 664 618,50
6 bis rue Sainte-Agnès 95310 SAINT-OUEN-L'AUMÔNE	16/07/2015	100,00%	1 049,30	CA / CO	3 819 843,79		3 819 843,79	3 819 843,79
<b>Total résidentiel</b>			<b>4 457,44</b>		<b>20 058 097,29</b>		<b>20 058 097,29</b>	<b>20 058 097,29</b>
<b>Total général</b>			<b>4 457,44</b>		<b>20 058 097,29</b>		<b>20 058 097,29</b>	<b>20 058 097,29</b>



# 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 7,

## 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 7 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<sup>er</sup> 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 7,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été 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 à hauteur de 10% HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs hors taxes) de la société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élève à 104 817,39 euros.

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

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élève à 692,32 euros.

3) 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.

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

Elle correspond à un montant de :

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

Aucun montant relatif à la commission de cession et d'acquisition n'a été comptabilisé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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



**La Française Real Estate Managers**

128 boulevard Raspail 75006 Paris  
Tél. +33 (0)1 53 62 40 60  
serviceclient@la-francaise.com

**Une société du Groupe La Française**  
**[www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)**