MULTIHABITATION 3

RAPPORT ANNUEL 2017



LA FRANÇAISE



MULTIHABITATION 3

SCPI « ROBIEN »/ « ROBIEN RECENTRÉ »
À CAPITAL FIXE FERMÉ

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 20 JUIN 2018

1	Conjoncture	4
2	Organes de direction et de contrôle	7
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2017	8
4	Gouvernance et contrôle interne	14
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	16
6	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	19
7	Rapport du conseil de surveillance	20
8	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	21
9	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	23
10	Comptes au 31 décembre 2017	24
11	Annexe	27
12	Composition du patrimoine	30
13	Rapports du commissaire aux comptes	31

1

CONJONCTURE
FRANCE

CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

UN « MOMENT FRANÇAIS »

La croissance française a entamé tardivement, au quatrième trimestre 2016, un rebond qui lui a permis de se rapprocher de celle de la zone euro. Elle s'est établie à 2% pour l'ensemble de l'année 2017 et devrait se maintenir à un rythme comparable en 2018. Le contexte mondial favorable a contribué à cette évolution, mais elle a surtout été soutenue par la bonne orientation de l'investissement. La croissance a également été soutenue par les exportations et par la production manufacturière. La consommation des ménages a, certes, marqué le pas, mais continue à apporter une contribution significative grâce à l'évolution modérée des prix et une baisse du chômage. L'emploi salarié retrouve une croissance forte en France, plus marquée en Île-de-France permettant au taux de chômage de reculer et d'atteindre son plus bas niveau depuis 2009. Avec ce taux, la France se rapproche de la moyenne de la zone euro. L'inflation s'est stabilisée à 1% mais est en nette hausse par rapport à 2016 (0,2%) et 2015 (0%).

Tous les indicateurs laissent penser que la croissance française devrait rester robuste en 2018, comme l'illustre l'amélioration constante du climat des affaires depuis les élections présidentielles. À plus long terme, plusieurs réformes engagées par le gouvernement pourraient permettre de lever les contraintes structurelles qui pèsent aujourd'hui sur l'économie française.

IMMOBILIER D'HABITATION 2017 UNE ANNÉE RECORD

CONDITIONS DE FINANCEMENT

Des conditions de financement toujours favorables

Les conditions de crédit facilitent toujours la réalisation des projets immobiliers des ménages. Le recul des taux des OAT au cours du deuxième semestre et une concurrence toujours très vive entre les établissements de crédit expliquent la modeste hausse des taux constatée en 2017 : 18 points de base depuis décembre 2016, avec des taux pratiquement inchangés entre avril et décembre 2017. Par ailleurs, l'allongement de la durée des prêts continue à contribuer de manière significative à la solvabilisation des ménages. Fin 2017, la durée moyenne des prêts atteignait 219 mois.



Cependant, la hausse des prix de l'immobilier commence à peser sur une demande qui s'est progressivement affaiblie. Ainsi, en dépit d'un bon début d'année 2017, l'activité des marchés de crédit progresse à un rythme ralenti. En 2017, la production était en hausse de 4,2% mais marquait un recul de 0,8% pour le nombre de prêts bancaires accordés.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Des volumes record et des prix ancrés sur une trajectoire haussière

Avec des hausses annuelles respectives de 14% et 2%, les volumes de vente des logements anciens et neufs atteignent des niveaux record. 968 000 logements anciens ont été commercialisés au cours des 12 derniers mois, un niveau supérieur aux précédents pics de 801 000 et 829 000 enregistrés en 2011 et 2005. Dans le segment du neuf, avec 129 800 logements réservés, 2017 aura été marqué par une nouvelle croissance des ventes de logements neufs, après une année 2016 qui avait renoué avec les niveaux d'avant-crise. La croissance du marché laisse toutefois apparaître un déséquilibre avec une quasi-stagnation des ventes aux particuliers (+1,1%) et une hausse significative des ventes en bloc de logements sociaux aux organismes HLM (+30,5%).

L'offre neuve continue à progresser avec près de 500 000 logements autorisés au cours des 12 derniers mois et 416 000 logements mis en chantier. Cependant l'offre ne croît pas assez vite pour satisfaire la hausse de la demande. Le stock représente fin 2017 9,4 mois de commercialisation contre 11,4 mois début 2016.

Dans un contexte de raréfaction de l'offre disponible et de hausse de la demande, les prix ont poursuivi leur trajectoire haussière. La croissance des prix des logements a accéléré au cours de l'année pour atteindre 4%, fin 2017 en moyenne en France. L'Île-de-France continue à afficher une progression des prix supérieure à la moyenne nationale avec une hausse de 5,1% sur un an. En régions, la hausse des prix accélère également avec une hausse annuelle de 3,5% au 4e trimestre 2017. Au regard des cycles précédents, où les hausses de prix pouvaient atteindre des niveaux supérieurs à 10% sur un an, ces hausses demeurent limitées et permettent un maintien de la solvabilité de la demande à un niveau élevé.

Sur un an, la hausse des prix sur le segment du neuf est plus modérée avec une hausse contenue à 1,8%. Cette tendance globale à la stabilité montre le lien positif entre les volumes et les prix et masque de fortes disparités locales. Là où l'offre est importante, les prix augmentent peu.

MARCHÉ LOCATIF

Un marché contraint par un manque d'offres avec des évolutions de loyers marquées par des disparités territoriales fortes.

La pénurie d'offres, particulièrement sensible dans les zones tendues, a entraîné un ralentissement de l'activité du marché locatif privé. Ainsi, fin 2017, le taux de mobilité résidentielle qui mesure la proportion des locataires changeant de logement est redescendu sous sa moyenne long-terme à 28,3%. L'Île-de-France reste la région où la mobilité résidentielle est la plus faible, s'établissant à 21,9% fin 2017, passant sous la barre des 20% dans Paris Intra-Muros.

Alors qu'en 2017, les revenus des ménages connaissaient une hausse significative, les loyers du parc locatif privé demeuraient globalement stables, enregistrant une baisse moyenne de -0,1%. Cette légère baisse est la conséquence de l'accélération de l'accession à la propriété, qui a eu pour corollaire le basculement d'une partie des ménages aux revenus moyens vers la propriété, et l'accroissement de la proportion des ménages à bas et très bas revenus dans le parc locatif privé. L'évolution des loyers reste toutefois très différente selon la taille des logements et leurs localisations. Ainsi, dans plus de la moitié des villes de plus de 10 000 habitants, les loyers continuent de grimper, avec des hausses annuelles de plus de 2% enregistrées à Nice, Lyon, Montpellier, Nîmes et plus largement en Île-de-France où la situation est particulièrement tendue. Ces hausses résultent pour partie de l'offre neuve. Elles restent mesurées en raison des seuils de solvabilité qui constituent un frein à la progression des loyers malgré une demande croissante dans les zones économiquement attractives.

PERSPECTIVES DE MARCHÉ

Une stabilisation des volumes à des niveaux élevés

L'activité transactionnelle des marchés résidentiels devrait se stabiliser à un niveau élevé, nettement supérieur à la moyenne long terme. Les volumes de vente devraient toutefois marquer un léger retrait en 2018, après une année record 2017. Les conditions de financement qui devraient rester très favorables, sans pour autant progresser, ne devraient plus que partiellement compenser la hausse des prix, altérant d'autant la demande des ménages, particulièrement dans les zones les moins tendues. Dans les zones tendues, le recentrage des dispositifs fiscaux ne devrait pas permettre de produire un niveau d'offre suffisant pour infléchir la trajectoire haussière des prix.

Sur le marché locatif, l'annulation de l'encadrement des loyers à Lille puis à Paris devrait avoir peu d'impact sur l'évolution des loyers qui restent plafonnés, dans les zones tendues, en cas de relocation, à l'évolution de l'IRL.

MARCHÉ INSTITUTIONNEL

Le marché résidentiel poursuit sa lente réinstitutionnalisation, enregistrant une hausse de son volume d'investissement pour la troisième année consécutive à 2,5 milliards d'euros. La convergence des taux de rendement sur des actifs résidentiels avec les autres classes d'actifs immobiliers place à nouveau le logement dans les stratégies d'acquisition d'un nombre croissant d'investisseurs cherchant à diversifier leur portefeuille. Toutefois, la concurrence avec les acquéreurs privés sur l'ancien limite les opportunités d'investissement. Les investisseurs institutionnels devraient trouver des opportunités d'acquisition correspondant à leurs critères d'investissement au travers de VEFA qui répondent notamment à la volonté affichée par la majorité des institutionnels d'investir dans des actifs socialement responsables.



CRÉDITS IMMOBILIERS

	2016	2017	2018
Taux moyens	1,33%	1,51%	↗
Durée des prêts	214,1 mois	219 mois	↗

VOLUMES DE VENTES

	2016	2017	2018
Logements anciens	845 000	968 000	↘
Logements neufs	127 200	129 800	↘

CROISSANCE DES PRIX

	2016	2017	2018
Logements anciens	+1,5%	+4,0%	↘
Logements neufs	+2,5%	+1,8%	=

TAUX DE RENDEMENT

	2016	2017	2018
Logements Île-de-France	2,80% - 3,85%	2,50% - 3,50%	=
Logements Régions	4,50% - 5,75%	3,90% - 4,50%	=

NOTES

FICHE D'IDENTITÉ MULTIHABITATION 3

TYPE DE SCPI
SCPI « Robien »/« Robien recentré » à capital fixe fermé

SIÈGE SOCIAL
128, boulevard Raspail
75006 Paris

DATE DE CRÉATION
17 juillet 2006

N° D'IMMATRICULATION AU RCS
491 034 294 RCS Paris

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
16 juillet 2021

CAPITAL SOCIAL
54 478 750 euros

VISA AMF
SCPI n°06-13
en date du 12 juillet 2006

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée
au capital de 1 220 384 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

Marc BERTRAND, Président
Eric ALLARD, Directeur Général
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
Franck MEYER
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance

Patrick RIVIERE, Président
Xavier LEPINE
Pierre LASSERRE
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes

TITULAIRE :
Deloitte & Associés
185, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

SUPPLÉANT :
B.E.A.S
195, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine



CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

Paul CHENEL, Président
Patrick KONTZ, Secrétaire
Laurent ALTMAYER
Bernard AUMON
Jean-Luc BRONSART
Michel CATTIN
Jean-Pierre MACHET
Jacques MORILLON
François RINCHEVAL

Fin de mandat :
à l'issue de la présente assemblée générale.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Auguste-Thouard Expertise
167, quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

Fin de mandat :
à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2018.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

TITULAIRE :
Deloitte & Associés
185, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

SUPPLÉANT :
B.E.A.S
195, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

Fin des mandats :
à l'issue de la présente assemblée générale.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2017



Multihabitation 3 a été créée le 17 juillet 2006 et a collecté jusqu'en juin 2017. Le dernier immeuble d'habitation a été acquis le 19 décembre 2008. La première mise en location date du 26 juillet 2008 (Villiers-sur-Marne) et la dernière du 5 mars 2011 (Deuil-la-Barre livré le 8 octobre 2010). L'obligation de louer est de neuf années.

Seuls 2 lots sont bloqués à Bordeaux en attendant d'être commercialisés. Par ailleurs, deux lots à Villiers-sur-Marne vont être mis en vente début 2018.

Malgré le blocage de ces lots à la relocation, le résultat de la SCPI est en progression par rapport à 2016 de 54 734,67 euros (+3,81 %).

Ceci s'explique par la relocation du local de Saint-Malo et la fin des mesures d'accompagnement dont a bénéficié le locataire. En effet, les loyers ont augmenté de 119 411,84 euros (+4,96%) sur l'année. Parallèlement les charges non récupérées sur les lots vacants ont baissé de 24 878,51 euros (-105,01 %). Par ailleurs, le turn-over a chuté de 29,28 % à 15,21 %. Il y a eu 40 départs en 2017 contre 77 en 2016. Les adresses les plus touchées sont Toulouse (-8 %), Villeurbanne (-6 %), Boulogne-Billancourt (-4 %) et Longjumeau (-4 %).

Les charges non récupérables ont augmenté de 37 322,82 euros (+6,61 %). Les travaux ont augmenté de 19 188,63 euros (+16,61 %) de même que les impôts et taxes qui ont augmenté de 10 326,18 euros (+4,23 %). En revanche, les honoraires de commercialisation ont fortement baissé de 29 546,08 euros (-51,37 %), ceci résulte de la non relocation des lots bloqués, la baisse significative du turn-over et les honoraires payés en 2016 au loueur des locaux de Saint-Malo. L'impact des régularisations des charges représente un montant de 40 055,08 euros (+282 %). En 2016, elles étaient en faveur de la SCPI.

La provision pour créances douteuses a augmenté de 56 040,87 euros (+60,70 %). Cela résulte d'une dégradation de la solvabilité de certains locataires qui rencontrent des difficultés à payer leur loyer.

La distribution a été maintenue à 38,04 euros par part. Pour permettre cette distribution, 3,85 euros ont été prélevés sur le report à nouveau qui s'élève après distribution à 8,88 euros par part.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2017

Capital	54 478 750,00 €
Nombre de parts	43 583
Capitalisation	65 374 500,00 €
Nombre d'associés	1 161
Valeur de réalisation	1 415,05 €

Prix de souscription	1 500,00 €
Prix acquéreur	1 177,62 €
Prix net vendeur (Prix d'exécution)	1 057,27 €
Distribution de l'exercice 2017 *	38,04 €

* Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2017	2016
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	2 925 890,74	2 843 676,48
dont loyers	2 526 632,39	2 407 210,55
Total des charges	1 435 617,34	1 408 137,75
Résultat	1 490 273,40	1 435 538,73
Distribution	1 657 897,32	1 657 897,32
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	54 478 750,00	54 478 750,00
Total des capitaux propres	58 327 041,28	58 249 328,97
Immobilisations locatives	57 797 357,77	57 797 357,77

	Global 2017	Par part 2017
Autres informations		
Bénéfice	1 490 273,40	34,19*
Distribution	1 657 897,32	38,04
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	61 142 500,00	1 402,90
Valeur comptable	58 327 041,28	1 338,30
Valeur de réalisation	61 672 183,51	1 415,05
Valeur de reconstitution	73 479 605,04	1 685,97

* Bénéfice et distribution par part en jouissance sur l'année.

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2017

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

VALEUR COMPTABLE

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

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	57 797 357,77
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	529 683,51
Valeur comptable	58 327 041,28
Valeur comptable ramenée à une part	1 338,30

VALEUR DE RÉALISATION

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

	En euros
Valeur de marché des immeubles	61 142 500,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	529 683,51
Valeur de réalisation	61 672 183,51
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 415,05

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

	En euros
Valeur de réalisation	61 672 183,51
Frais d'acquisition des immeubles	3 790 835,00
Commission de souscription	8 016 586,53
Valeur de reconstitution *	73 479 605,04
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 685,97

* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

MARCHÉ DES PARTS EN 2017 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	231	0,53 %
Parts transférées par succession et/ou donation	-	0,88 %

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 3. 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 2017 ressort à 1 137,71 euros par part.



PATRIMOINE IMMOBILIER



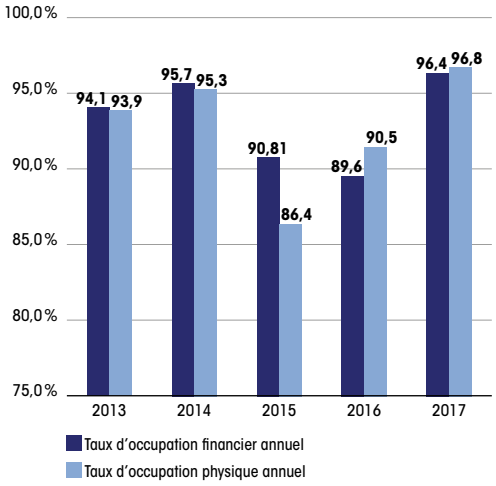
ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Tous les investissements de la SCPI sont réalisés et livrés. Le projet de cession du local de Saint-Malo, en indivision avec Multihabitation, est engagé. Suite à une consultation ouverte auprès d'investisseurs locaux et nationaux, une offre a été reçue et acceptée. Le montant de la transaction sera communiqué après la signature de la vente. Cet actif enregistrera malheureusement une moins-value.

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 total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année ainsi que des indemnités compensatrices de loyers qui pourraient être perçues si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- 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 occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

SITUATION LOCATIVE EN FIN D'EXERCICE

Au 31 décembre 2017, sur les 263 lots détenus par la SCPI, il restait 9 lots vacants dont 2 lots réservés et deux lots bloqués. Il y avait également 5 lots sous congés.

ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS

Au cours de l'exercice, 2 526 632,39 euros de loyers ont été facturés contre 2 407 210,55 euros en 2016, soit une augmentation de 4,96%.

Les loyers encaissés représentent 96,28% des loyers facturés contre 97,37% en 2016.

CONTENTIEUX

Le nombre de contentieux locatifs est stable avec 24 dossiers pour impayés dont 14 locataires partis.

La dotation à la provision pour créance douteuse s'élève à 148 372,20 euros contre 92 331,33 euros en 2016, la reprise s'élève à 88 254,28 euros contre 36 579,18 euros en 2016 et la provision s'établit au 31 décembre à 349 273,64 contre 289 155,72 euros en 2016.

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'évènements personnels (perte d'emploi, séparation…) intervenant en cours de bail.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les travaux, diagnostics inclus, sont en augmentation. Ils concernent principalement des remises en état d'appartements. La moyenne des interventions est de 382,28 euros. La plus significative concerne la remise en état d'un appartement à Suresnes pour un montant TTC de 7 920 euros.

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (aménagements et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations),

	2017
Travaux réalisés	136 079,89

Nature des travaux réalisés en 2017

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût TTC (euros)
Ensemble des Imeubles	-	286 interventions diverses d'entretien courant	105 360,83
105, rue du Général de Gaulle	ENGHIEN-LES-BAINS	Rénovation de deux appartements	10 726,10
73, avenue des Bas Roger	SURESNES	Rénovation d'un appartement	7 920,00
77, rue de Gisors	PONTOISE	Installation d'une barrière d'accés à l'immeuble	6 198,96
11, rue Signiargoux	LONGJUMEAU	Rénovation d'un appartement	4 358,20

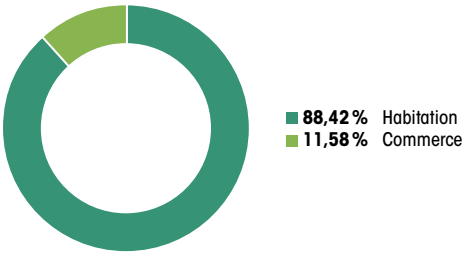
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2017, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, s'établit à 61 142 500 euros contre 60 272 000 euros en 2016 soit une légère augmentation de 1,47%.

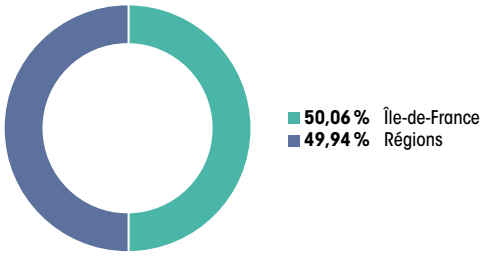
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2017

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

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface au 31 décembre 2017



Répartition géographique du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2017



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2017

	Habitation	Commerce	Total en €	Total en %
Île-de-France	38 850 000,00		38 850 000,00	**63,54 %**
Régions	20 530 000,00	1 762 500,00	22 292 500,00	**36,46 %**
TOTAL €	**59 380 000,00**	**1 762 500,00**	**61 142 500,00**	
TOTAL 2016	58 585 000,00	1 687 500,00	60 272 500,00	
TOTAL %	**97,12 %**	**2,88 %**		**100,00 %**

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Il est rappelé qu'aucun changement substantiel n'est intervenu au cours de l'exercice.



MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2018.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de 7 candidats au moins et 9 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après, conformément à l'article R 214-144 du Code monétaire et financier, les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature :

LAURENT ALTMAYER - 39 ANS

Détenant : 41 parts

Demeurant : 11, rue Bartholdi - 68400 Riedisheim

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur en informatique de gestion.

Membre sortant.

BERNARD AUMON - 68 ANS

Détenant : 100 parts

Demeurant : 25, rue de Tripoli - 72000 Le Mans

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien expert-comptable - responsable associatif.

Membre sortant.

JEAN-PIERRE BARBELIN - 62 ANS

Détenant : 6 parts

Demeurant : 17, rue du Val d'Aoste - 52000 Chaumont

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur général d'un Office Public de l'Habitat.

OLIVIER BLICQ - 60 ANS

Détenant : 7 parts

Demeurant : 26, rue Rabelais - 59000 Lille

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : investisseur privé.

JEAN-LUC BRONSART - 63 ANS

Détenant : 110 parts

Demeurant : 10, avenue de la Forêt - 44250 Saint-Brévin-les-Pins

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : investisseur immobilier et bailleur privé – associé fondateur de plusieurs SCPI gérées par différents groupes.

Membre sortant.

MICHEL CATTIN - 69 ANS

Détenant : 5 parts

Demeurant : Le Souillot - 1, rue du Chalet 25270 Chapelle d'Huin

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : consultant en stratégie et accompagnement d'entreprises agricoles.

Membre sortant.

PAUL CHENEL - 76 ANS

Détenant : 10 parts

Demeurant : 76, boulevard Raymond Poincaré - 92380 Garches

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien dirigeant de société - président de Chambre honoraire auprès du Tribunal de Commerce de Nanterre.

Président du conseil de surveillance sortant.

DANIEL DALLEST - 78 ANS

Détenant : 12 parts

Demeurant : 4 passage des fours à chaux - 75019 Paris

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité ingénieur Supelec.

BERTRAND DE GELOES - 70 ANS

Détenant : 42 parts

Demeurant : 4, allée Prad Bihan - 56000 Vannes

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : chef d'entreprise

MARIE-JOSÉ DUTEURTRE - 64 ANS

Détenant : 14 parts

Demeurant : 3, rue Toustain - 76600 Le Havre

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : professeur de mathématiques à la retraite..

JACQUES DE JUVIGNY - 53 ANS

Détenant : 61 parts

Demeurant : 2 impasse des Bonnes Gens - 67000 Strasbourg

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur administratif et financier en entreprise.

PATRICK KONTZ - 63 ANS

Détenant : 90 parts

Demeurant : 248, Chemin de Millas - 40600 Biscarosse

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité de la gendarmerie.

Secrétaire du conseil de surveillance sortant.

JEAN-PIERRE MACHET - 70 ANS

Détenant : 33 parts

Demeurant : 13, bis rue du Tertre Grall - 22680 Etables-sur-Mer

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien directeur départemental du Trésor.

Membre sortant.

JACQUES-PHILIPPE MORILLON - 53 ANS

Détenant : 14 parts

Demeurant : 4 allée du Béarn – 91300 Massy

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur - investisseur immobilier privé.

Membre sortant.

GEORGES PUPIER - 72 ANS

Détenant : 44 parts

Demeurant : 33 C chemin de Marandon - 42000 Saint-Etienne

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien cadre bancaire.

FRANÇOIS RINCHEVAL – 52 ANS

Détenant : 56 parts

Demeurant : 2, rue Georges Fessard - 28000 Chartres

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Dirigeant d'un cabinet de gestion de patrimoine.

Membre sortant.

DANIELLE SCHEIER – 65 ANS

Détenant : 1 part

Demeurant : 14, rue Sarrette - 75014 Paris

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraitée, ancien professeur agrégée de mathématiques à l'Université Paris-Sorbonne.

4

GOURVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE



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

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont Multihabitation 3, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

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

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des audits externes. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

ACCÈS À L'INFORMATION

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.

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.

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

Un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de la Française Real Estate Managers précise les règles et modalités d'application des principes de bonnes 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.

Contrôle
Procédure
Information
Prévention
Gestion
Rémunération
Suivi

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 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 marché immobilier : comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire,…), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

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. La liquidité du placement sera très limitée par ce que l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut à ce jour être transmis, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

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 du dit promoteur.

Risque de perte de l'avantage fiscal : il s'agit d'un placement à long terme sauf à perdre la réduction d'impôt accordée par la loi. Pour bénéficier pleinement des avantages fiscaux liés au produit, vous devez conserver vos parts pendant la durée d'engagement de location souscrite par la SCPI, soit une période d'au moins 9 ans ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier logement acquis au moyen de la souscription.

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion

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

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits. La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

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

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

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



RÉMUNÉRATION

Le gestionnaire attache une importance particulière au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive AIFM »).

Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur le fonds.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 157 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 7 582 054,37 euros.

Le gestionnaire s'est donc doté d'une politique et a mis en oeuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires tout en procédant à un travail d'identification des collaborateurs de son personnel impactés par les nouvelles dispositions en matière de rémunération issues de la Directive AIFM et de ses textes de transposition (la « Population Identifiée »). Le gestionnaire a ainsi mis en oeuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions exercées notamment au niveau de la gestion et des risques. En outre, le gestionnaire a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à limiter les risques de conflits d'intérêts.

La politique de rémunération est revue annuellement par le Comité des Rémunérations du gestionnaire. La politique de rémunération synthétique est détaillée sur le site internet de la société de gestion.

https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites_reglementaires/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf

5

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DE L'ANNÉE (EUROS)

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la Société de Gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre [1]
2013	54 478 750,00	-	43 583	1 158	-	N.D.
2014	54 478 750,00	-	43 583	1 159	-	1 005,12
2015	54 478 750,00	-	43 583	1 158	-	1 005,12
2016	54 478 750,00	-	43 583	1 164	-	942,30
2017	54 478 750,00	-	43 583	1 161	-	1 177,62

[1] Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix d'entrée au 1er janvier (euros) [1]	979,56	N.D.	1 005,12	1 005,12	942,30
Distribution versé au titre de l'année (euros) [2]	41,04	41,04	41,04	38,04	38,04
dont distribution de report à nouveau (en %)	*5,65 %*	*6,53 %*	*15,81 %*	*13,41 %*	*10,12 %*
dont distribution de réserves de plus values (en %)					
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) [3]	2,74 %	2,74 %	2,74 %	2,54 %	2,54 %
Report à nouveau cumulé par part (euros) [4]	21,38	18,70	12,21	7,10	8,87

[1] Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.
[2] Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
[3] Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versée au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribuées).
(ii) par le prix acquéreur historique de 1 500 euros.
[4] Report à nouveau après affectation du résultat et affectation du stock de provision pour grosses réparations au 01/01/2017.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions de parts (euros HT)
2012	21	5,00 %	1,5 mois	-	301,15
2013	51	11,00 %	1,5 mois	-	231,45
2014	144	33,00 %	1,5 mois	-	314,07
2015	89	20,00 %	1,5 mois	-	414,42
2016	153	0,35 %	1,5 mois	-	164,58
2017	231	0,53 %	1,5 mois	-	215,94

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

	2013		2014		2015		2016		2017	
	euros	%	euros	%	euros	%	euros	%	euros	%
REVENUS										
Recettes locatives brutes	58,50	98,62	59,52	99,03	56,59	99,23	55,23	99,02	57,97	99,53
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,50	0,85	0,27	0,45	0,20	0,35	0,03	0,60		0,01
Produits divers	0,32	0,53	0,31	0,52	0,24	0,42	0,69	0,37	0,27	0,46
TOTAL DES REVENUS	**59,32**	**100,00**	**60,10**	**100,00**	**57,04**	**100,00**	**55,96**	**100,00**	**58,24**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	6,98	11,76	7,09	11,80	6,82	11,95	6,63	11,85	6,96	11,94
Autres frais de gestion *	1,48	2,50	1,44	2,40	1,01	1,77	1,53	2,74	1,92	3,30
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,76	1,27	0,56	0,93	0,68	1,19	1,06	1,90	3,09	5,31
Charges immobilières non récupérées	9,30	15,68	9,86	16,41	10,83	18,99	10,86	19,41	10,70	18,37
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	**18,52**	**31,21**	**18,95**	**31,54**	**19,34**	**33,90**	**20,09**	**35,90**	**22,67**	**38,92**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	0,88	1,48	1,79	2,98	1,70	2,98	1,66	2,96		
- dotation nette aux autres provisions **	1,21	2,05	1,00	1,66	1,45	2,55	1,28	2,29	1,38	2,37
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	**2,09**	**3,53**	**2,79**	**4,64**	**3,15**	**5,53**	**2,94**	**5,25**	**1,38**	**2,37**
TOTAL DES CHARGES	**20,61**	**34,74**	**21,74**	**36,18**	**22,49**	**39,43**	**23,02**	**41,14**	**24,05**	**41,29**
RÉSULTAT	**38,71**	**65,26**	**38,36**	**63,82**	**34,55**	**60,57**	**32,94**	**58,86**	**34,19**	**58,71**
Variation du report à nouveau	(2,33)	(3,92)	(2,68)	(4,46)	(6,49)	(11,38)	(5,11)	(9,13)	(3,85)	(6,61)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	41,04	69,18	41,04	68,29	41,04	71,96	38,04	67,97	38,04	65,31
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	40,82	68,81	40,97	68,17	40,94	71,78	38,04	67,97	38,04	65,31

* 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.
** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2016 *	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
Fonds collectés	65 374 500,00		65 374 500,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins values sur cessions			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(6 375 295,09)		(6 375 295,09)
Achats d'immeubles	(57 797 357,77)		(57 797 357,77)
Frais d'acquisition des immobilisations	(1 059 188,30)		(1 059 188,30)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	**142 658,84**		**142 658,84**

* Depuis l'origine de la société.

DÉCLARATION FISCALE

PERSONNES PHYSIQUES

Les SCPI relèvent du régime fiscal des sociétés semi-transparentes qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits dans la SCPI. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent ainsi selon la qualité de l'associé et le régime fiscal qui lui est applicable.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits notamment par le placement des capitaux en attente d'investissement, le versement d'éventuels dividendes par des OPCI ou équivalents dans lesquels ils seraient investis, ou de plus-values mobilières ou immobilières.

Depuis le 1er janvier 2018, les revenus financiers pour les personnes physiques font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 % soit, une taxation globale à 30 %, sauf option contraire du contribuable sous conditions. Toutefois, les revenus 2017 restent soumis au taux de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les produits de placement à revenu fixe.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2017 :

	En euros
Revenu foncier	
Revenu brut	2 393 675
Autres charges déductibles	890 849
Revenu net	1 502 826
Soit par part pleine jouissance	34,48

	En euros
Revenu financier	
Revenu	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC *	1 490 273,40
Réintégration	
Déduction (Plus values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	1 490 273,40

* Plus ou moins values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	1 490 273,40
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	1 490 273,40

* Plus ou moins values comptables comprises.

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

Valeur à retenir pour la déclaration liée à l'IFI (euros)	
Pour les résidents français	**Pour les non-résidents français (ou assimilés)**
1 370,42	1 370,42

Le cœfficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2018.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31/12/2017, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2017								
Fournisseurs		142 633,39						142 633,39*
Fournisseurs d'immobilisations							5 000,00	5 000,00**
TOTAL À PAYER		**142 633,39**					**5 000,00**	**147 633,39**
Échéances au 31/12/2016								
Fournisseurs		92 658,26						92 658,26*
Fournisseurs d'immobilisations							5 000,00	5 000,00**
TOTAL À PAYER		**92 658,26**					**5 000,00**	**97 658,26**

* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.
** Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les réglements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.

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 le projet de réduction de capital de votre SCPI.

Une stratégie de liquidation progressive des actifs ayant respecté leur engagement de location de neuf ans est mise en place.

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 2018, à procéder à une ou plusieurs réductions de capital par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant minimum de 50 euros. En conséquence, chaque réduction de capital donnerait lieu à la diminution corrélative de la valeur nominale de chaque part sociale actuellement fixée à 1 250 euros et au remboursement partiel de l'apport effectué par chaque associé.

Nous vous demanderons de donner tous pouvoirs à la société de gestion à effet de procéder à la réalisation d'une ou plusieurs réductions de capital.

Nous espérons que cette proposition emportera 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

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 2017.

Votre Conseil s'est réuni à trois reprises au cours de l'exercice afin d'examiner l'évolution du marché des parts et du patrimoine ainsi que les comptes de la Société. Les représentants de la société de gestion, présents lors de nos réunions, nous ont fourni toutes les informations et les explications nécessaires.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires qui suivent.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Intégralement constitué et livré, le patrimoine de la SCPI comprend 263 logements.

La valeur vénale de ce patrimoine (hors droits), résultant des expertises réalisées, dont nous avons pris connaissance, s'établit au 31 décembre 2017 à 61 142 500 euros.

GESTION LOCATIVE ET CONTENTIEUX

Le patrimoine a enregistré la rotation des locataires généralement constatée pour les immeubles d'habitation compte tenu du contexte économique difficile. A la fin de l'exercice, sur les 263 lots détenus par la SCPI, il reste 9 lots à louer, avec 2 lots réservés et 5 lots sous congé.

Le taux d'occupation financier de l'exercice s'est établi à 96,4% et le taux d'occupation physique au 31/12/2017 à 95,84%.

Le nombre de contentieux locatifs est stable avec 24 dossiers pour impayés dont 14 locataires partis, représentant une créance totale de 247 486,11 euros.

Votre Conseil de surveillance reste extrêmement attentif quant au suivi de ces dossiers et de l'évolution des contentieux en général.

MARCHÉ DES PARTS

En ce qui concerne le marché des parts, les cessions enregistrées ont porté sur 231 parts, qui ont été échangées sur la base d'un prix moyen payé par l'acquéreur de 1 137,71 euros.

Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, ce prix demeure non représentatif de la valeur de notre société, dont la valeur de réalisation atteint 1 415,05 euros.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2017

Notre réunion du 5 mars 2018, à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice.

Les loyers encaissés au cours de l'exercice s'élèvent à 2 526 632,39 euros contre 2 407 210,55 euros au 31 décembre 2016. Compte tenu essentiellement de la baisse des produits d'exploitation et des produits financiers, le résultat comptable de l'exercice s'établit ainsi à 1 490 273,40 euros, correspondant à un résultat par part de 34,19 euros contre 32,94 euros en 2016. Le report à nouveau constitué a néanmoins permis de mettre en distribution un montant par part de 38,04 euros.

CONVENTIONS VISEES PAR L'ARTICLE L. 214-106 DU CODE MONETAIRE 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

Réduction de capital par réduction du nominal

Votre Conseil de surveillance a fait part à la Société de gestion de son intérêt pour la réalisation de réductions de capital dans les plus brefs délais dès lors qu'un minimum de 50 euros par part serait atteint et vous invite par conséquent à voter en faveur de la résolution présentée à cet effet.

L'ensemble des projets de résolutions qui vous sont soumis par la société de gestion n'appellent pas, de notre part, d'autres observations que celles figurant ci-dessus. Par conséquent nous vous invitons à approuver l'ensemble des résolutions qui vous sont présentées.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Arrivant au terme de nos mandats, nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous avez témoignée au cours de ces années, ainsi que la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

L'ensemble des membres sollicite le renouvellement de leur mandat afin de continuer à défendre vos intérêts et de maintenir avec la Société de gestion, dans le souci permanent d'indépendance vis-à-vis de cette dernière, le dialogue indispensable à des échanges critiques et constructifs. Au regard de leur engagement et de leur assiduité, nous vous remercions de bien vouloir leur renouveler votre confiance.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2017 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Pour le Conseil de Surveillance,
Monsieur Paul CHENEL,
Président

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance, du commissaire aux comptes - Approbation des comptes sociaux - Quitus à la société de gestion

L'assemblée générale, après avoir entendu 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 2017 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 1 490 273,40 euros.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice 1 490 273,40 euros qui, augmenté du report à nouveau, soit 554 648,59 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 2 044 921,99 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit

- à titre de distribution une somme de 1 657 897,32 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés),
- au report à nouveau une somme de 387 024,67 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2017

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2017, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :
  58 327 041,28 euros, soit 1 338,30 euros par part,
- valeur de réalisation :
  61 672 183,51 euros, soit 1 415,05 euros par part,
- valeur de reconstitution :
  73 479 605,04 euros, soit 1 685,97 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier

L'assemblée générale après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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 pour les ventes intervenant au profit des locataires ;
- 4,17 % HT du prix de vente hors droits

SIXIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société Deloitte et Associés - 185 avenue Charles de Gaulle – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE, commissaire aux comptes titulaire, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes suppléant

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société BEAS - 195 avenue Charles de Gaulle – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE, commissaire aux comptes suppléant, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Nomination de sept associés candidats ou de neuf associés candidats au plus en qualité de membres du Conseil de surveillance

L'assemblée générale, prenant acte que le mandat de l'ensemble des membres du Conseil de surveillance suivants, arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée, à savoir :
- Laurent ALTMAYER,
- Bernard AUMON,
- Jean-Luc BRONSART,
- Michel CATTIN,
- Paul CHENEL,
- Patrick KONTZ,
- Jean-Pierre MACHET,
- Jacques-Philippe MORILLON,
- François RINCHEVAL.

Décide que sont nommés en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2021 appelée à statuer sur les comptes de 2020, les sept associés candidats au moins ou les neuf associés candidats au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la liste ci-dessous :

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Laurent ALTMAYER		
Bernard AUMON		
Jean-Pierre BARBELIN		
Olivier BLICQ		
Jean-Luc BRONSART		
Michel CATTIN		
Paul CHENEL		
Daniel DALLEST		
Marie-José DUTEURTRE		
Bertrand de GELOES		
Jacques de JUVIGNY		
Patrick KONTZ		
Jean-Pierre MACHET		
Jacques-Philippe MORILLON		
Georges PUPIER		
François RINCHEVAL		
Danielle SCHEIER		

NEUVIÈME 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.

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE



PREMIÈRE RÉSOLUTION

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 50 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 2018.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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

COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EUROS)

	31/12/2017		31/12/2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	**57 797 357,77**	**61 142 500,00**	**57 797 357,77**	**60 272 500,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	57 797 357,77	61 142 500,00	57 797 357,77	60 272 500,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers			**(245 336,23)**	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état			(245 336,23)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	**57 797 357,77**	**61 142 500,00**	**57 552 021,54**	**60 272 500,00**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	**27 072,58**	**27 072,58**	**21 314,09**	**21 314,09**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	27 072,58	27 072,58	21 314,09	21 314,09
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**227 261,02**	**227 261,02**	**179 601,68**	**179 601,68**
Locataires et comptes rattachés	509 567,39	509 567,39	400 254,69	400 254,69
Provisions pour dépréciation des créances	(349 273,64)	(349 273,64)	(289 155,72)	(289 155,72)
Autres créances	66 967,27	66 967,27	68 502,71	68 502,71
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**1 736 777,78**	**1 736 777,78**	**1 824 613,47**	**1 824 613,47**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 736 777,78	1 736 777,78	1 824 613,47	1 824 613,47
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**1 991 111,38**	**1 991 111,38**	**2 025 529,24**	**2 025 529,24**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(1 462 142,87)**	**(1 462 142,87)**	**(1 328 936,91)**	**(1 328 936,91)**
Dettes financières	(205 898,00)	(205 898,00)	(201 431,00)	(201 431,00)
Dettes d'exploitation	(231 508,38)	(231 508,38)	(192 360,00)	(192 360,00)
Dettes diverses	(1 024 736,49)	(1 024 736,49)	(935 145,91)	(935 145,91)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(1 462 142,87)**	**(1 462 142,87)**	**(1 328 936,91)**	**(1 328 936,91)**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	715,00	715,00	715,10	715,10
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)	**715,00**	**715,00**	**715,10**	**715,10**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**58 327 041,28**		**58 249 328,97**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**61 672 183,51**		**60 969 807,43**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EUROS) [1]

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2016	Autres mouvements	Situation au 31/12/2017
Capital	**54 478 750,00**			**54 478 750,00**
Capital souscrit	54 478 750,00			54 478 750,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**3 461 266,61**			**3 461 266,61**
Prime d'émission	10 895 750,00			10 895 750,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(7 434 483,39)			(7 434 483,39)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
Réserves				
Report à nouveau	**531 670,95**	**(222 358,59)**	**245 336,23**	**554 648,59**
Résultat de l'exercice	**(222 358,59)**	**222 358,59**	**(167 623,92)**	**(167 623,92)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	1 435 538,73	(1 435 538,73)	1 490 273,40	1 490 273,40
Acomptes sur distribution	(1 657 897,32)	1 657 897,32	(1 657 897,32)	(1 657 897,32)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	**58 249 328,97**		**77 712,31**	**58 327 041,28**

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EUROS)

	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	2 526 632,39	2 407 210,55
Charges facturées	297 768,21	299 141,59
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		(914,00)
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**2 824 400,60**	**2 705 438,14**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	297 768,21	299 141,59
Travaux de gros entretiens		68 955,59
Charges d'entretien du patrimoine locatif	136 079,89	46 263,95
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)		72 188,90
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	466 408,60	473 438,64
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**900 256,70**	**959 988,67**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**1 924 143,90**	**1 745 449,47**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		68 955,59
Transfert de charges d'exploitation	1 386,00	
Reprises de provisions pour créances douteuses	88 254,28	36 579,18
TOTAL I : Produits d'exploitation	**89 640,28**	**105 534,77**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	303 216,68	288 936,74
Charges d'exploitation de la société	20 522,82	18 309,04
Diverses charges d'exploitation	61 935,49	30 374,44
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	148 372,20	92 331,33
TOTAL II : Charges d'exploitation	**534 047,19**	**429 951,55**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(444 406,91)**	**(324 416,78)**
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	173,34	1 509,71
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	**173,34**	**1 509,71**
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières		
Résultat financier C = (I - II)	**173,34**	**1 509,71**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	11 676,52	31 193,86
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**11 676,52**	**31 193,86**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	1 313,45	18 197,53
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**1 313,45**	**18 197,53**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**10 363,07**	**12 996,33**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**1 490 273,40**	**1 435 538,73**

11

ANNEXE

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION



L'ANC a publié son règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Ce règlement est entré en vigueur pour les exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2017.

Les comptes annuels des SCPI comprennent :
- un état du patrimoine incluant une estimation des différents actifs,
- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe .

CHANGEMENT DE RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

Les principales nouvelles dispositions sont les suivantes :
- La disparition de la provision pour grosses réparations (PGR) et la nécessité de constituer une provision pour gros entretien (PGE), sur des bases différentes de celles relatives à la PGR,
- La précision de certains traitements comptables relatifs aux actifs immobiliers détenus directement ou indirectement,
- La présentation des états financiers est modifiée pour refléter l'ensemble des évolutions du plan comptable qui confirme que le résultat des SCPI est décomposé en résultat de l'activité immobilière, résultat d'exploitation hors activité immobilière, résultat financier et résultat exceptionnel.

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 d'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 immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation en cours » pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation. Les travaux engagés dans le but de favoriser la mise en location des immeubles avec en contrepartie un surloyer prévu au bail du locataire font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Autres immobilisations locatives » dans le compte « Installations générales, agencements, aménagements divers ». Ces immobilisations sont amorties. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Auguste-Thouard Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant renouvelé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2019. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995, et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

La méthode principale utilisée par l'expert est celle dite « par comparaison » qui permet d'analyser la valeur métrique d'un immeuble en la comparant à des références de marché d'actifs similaires. La société de gestion participe à la restitution des valeurs et vérifie les points de comparaison utilisés pour la détermination de la valeur finale.

Valeur vénale au 31 décembre 2017 des immeubles locatifs : 61 142 500,00 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

Le principe de la provision pour grosses réparations (PGR) est supprimé.

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

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

Les loyers et charges échus depuis plus de deux 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 préteur de deniers,
- Cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	55 227 453,52	59 380 000,00	55 227 453,52	58 585 000,00
Commerces	2 569 904,25	1 762 500,00	2 569 904,25	1 687 500,00
TOTAL	**57 797 357,77**	**61 142 500,00**	**57 797 357,77**	**60 272 500,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATION LOCATIVES au 31/12/2016	**57 797 357,77**
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2016	57 797 357,77
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2017	57 797 357,77
IMMOBILISATION LOCATIVES au 31/12/2017	**57 797 357,77**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION au 31/12/2016	**21 314,09**
Solde des immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2016	**21 314,09**
Fonds de roulement versés aux syndics	5 758,49
Fonds de roulements restitués par les syndics	
Solde des immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2017	**27 072,58**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION au 31/12/2017	**27 072,58**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2016	Compte à compte 2017 *	Dotation 2017	Montant des amortissements au 31/12/2017
Amortissements					
Agencements, aménagements, installations	5 ans	26 164,29			26 164,29

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

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2016	Changement référentiel	Dotation 2017	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2017
Provisions					
Pour grosses réparations*	245 336,23	(245 336,23)			
Pour créances douteuses	289 155,72		148 372,20	88 254,28	349 273,64
TOTAL	**534 491,95**	**(245 336,23)**	**148 372,20**	**88 254,28**	**349 273,64**

* Suite au changement de référentiel, le stock de provision pour grosses réparations a été affecté en report à nouveau au 01/01/2017.

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2016	1 435 538,73	Distribution 2016	1 657 897,32
Report à nouveau 2016	531 670,95	Reconstitution du report à nouveau *	245 336,23
TOTAL DISTRIBUABLE	**1 967 209,68**	**REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT**	**554 648,59**

* Suite au changement de référentiel, le stock de provision pour grosses réparations a été affecté en report à nouveau au 01/01/2017.

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer		**Produits à recevoir**	
Fournisseurs factures non parvenues	31 910,10	Locataires factures à établir	6 921,14
Locataires et comptes rattachés	14 512,85	Autres créances d'exploitation	53 733,65
Autres dettes d'exploitation	38 615,47	**TOTAL**	**60 654,79**
TOTAL	**85 038,42**		

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	84 777,07
Locataires : factures à établir	6 921,14
Locataires : créances douteuses	417 869,18
TOTAL	**509 567,39**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

TOTAL	**9 000,00**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Apurement des comptes fournisseurs	1 240,73
Diverses charges exceptionnelles	72,72
TOTAL	**1 313,45**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Remboursement sinistre	10 119,11
Apurements des comptes locataires	1 556,65
Divers produits exceptionnels	0,76
TOTAL	**11 676,52**

12

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale. 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.

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
COMMERCES							
34, rue de la Grassinais 35440 SAINT-MALO	12/12/2008	75,00%	2 019,00	2 569 904,25		2 569 904,25	2 569 904,25
TOTAL COMMERCES			**2 019,00**	**2 569 904,25**		**2 569 904,25**	**2 569 904,25**
HABITATIONS							
18, rue Gaston Berger 13010 MARSEILLE	24/06/2008	100,00%	1 047,40	3 670 900,00		3 670 900,00	3 670 900,00
8, rue Ticky Holgado 31200 TOULOUSE	29/06/2007	100,00%	1 416,44	4 150 000,00		4 150 000,00	4 150 000,00
17, avenue de la Gare 33000 BORDEAUX	27/12/2007	100,00%	2 177,10	6 228 790,00		6 228 790,00	6 228 790,00
Vieille Route de St-Pée 64504 SAINT-JEAN-DE-LUZ	09/12/2008	100,00%	1 179,77	3 555 875,00		3 555 875,00	3 555 875,00
4/6, rue Charrin 69100 VILLEURBANNE	19/12/2008	100,00%	868,06	2 516 458,52		2 516 458,52	2 516 458,52
40, rue Gabriel Péri 78120 SAINT-CYR-L'ÉCOLE	16/06/2008	100,00%	950,00	3 660 619,00		3 660 619,00	3 660 619,00
11, rue de Signiargoux 91160 LONGJUMEAU	13/06/2008	100,00%	1 171,40	4 224 240,00		4 224 240,00	4 224 240,00
70, rue Marcel Bontemps 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	18/12/2008	100,00%	826,72	5 001 690,00		5 001 690,00	5 001 690,00
73, avenue des Bas Roger 92150 SURESNES	16/06/2008	100,00%	719,40	3 338 627,00		3 338 627,00	3 338 627,00
29/35, rue Victor Recourat 94170 LE PERREUX-SUR-MARNE	04/09/2007	100,00%	641,43	2 750 000,00		2 750 000,00	2 750 000,00
1 et 3, rue du Gal Gallieni 94350 VILLIERS-SUR-MARNE	04/07/2007	100,00%	420,00	1 500 564,00		1 500 564,00	1 500 564,00
3, rue V. Labarrière (bât. C) 95170 DEUIL-LA-BARRE	16/12/2008	100,00%	839,10	3 123 491,00		3 123 491,00	3 123 491,00
77, rue de Gisors 95300 PONTOISE	22/05/2008	100,00%	2 542,30	8 801 602,00		8 801 602,00	8 801 602,00
105, rue du Général de Gaulle 95880 ENGHIEN-LES-BAINS	30/04/2008	100,00%	620,00	2 704 597,00		2 704 597,00	2 704 597,00
TOTAL HABITATIONS			**15 419,12**	**55 227 453,52**		**55 227 453,52**	**55 227 453,52**
TOTAL GÉNÉRAL			**17 438,12**	**57 797 357,77**		**57 797 357,77**	**57 797 357,77**

13

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2017

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier,

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 SCPI Multihabitation 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans le paragraphe « Changement de référentiel comptable » de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de référentiel comptable suite à l'entrée en vigueur au 1er janvier 2017 du règlement N° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous vous signalons que l'information prévue par l'arrêté du 20 mars 2017 relative aux délais de paiement clients n'est pas mentionnée dans le rapport de gestion.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société 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. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 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.

Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2018

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER



RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention conclue avec la société de gestion LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS :

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

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

   Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2017 s'élève à 303 216,68 euros TTC.

2) Une rémunération au titre de la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements, cette commission de souscription égale à 9,26% hors taxes du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription, se répartissant comme suit :
   - 6,75% hors taxes au titre de la recherche des capitaux,
   - 2,51% hors taxes au titre de l'étude et de la recherche des investissements.

   Au fur et à mesure des souscriptions, la société de gestion pourra prélever pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux. Les souscripteurs autorisent la société de gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription.

   Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2017.

3) Une commission de cession calculée sur le montant de la transaction immobilière.

   Elle correspond à un montant de 1,25 % HT maximum du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier.

   Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2017.

Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2018

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER

NOTES



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers
128, boulevard Raspail 75006 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60
serviceclient@la-francaise.com
Une société du Groupe La Française - www.la-francaise.com

Mai 2018 - G10101