SCPI

MULTIHABITATION 3

RAPPORT ANNUEL 2018



LA FRANÇAISE



MULTIHABITATION 3

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

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE
DU 17 JUIN 2019

1	Conjoncture	4
2	Fiche d'identité	7
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2018	8
4	Gouvernance et contrôle interne	12
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	14
6	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	17
7	Rapport du conseil de surveillance	18
8	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	19
9	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	23
10	Comptes annuels	22
11	Annexe	25
12	Tableau de composition du patrimoine	28
13	Rapports du commissaire aux comptes	29

1

CONJONCTURE
FRANCE

ÉCONOMIE

UNE CROISSANCE PEU DYNAMIQUE MAIS RÉSISTANTE

Le ralentissement de la croissance en 2018 s'inscrit en ligne avec celui de la zone euro malgré des facteurs plutôt positifs à moyen et long terme. En moyenne sur l'année, l'activité ralentit par rapport à l'année 2018 et affiche +1,5% contre +2,3% en 2017. La demande intérieure s'est montrée peu dynamique, en décélérant légèrement au quatrième trimestre, en partie en raison de l'impact du mouvement des gilets jaunes. Ainsi, la confiance des ménages a continué de chuter en décembre, a atteint son plus bas niveau depuis novembre 2014. Faute de confiance, la consommation des ménages a peu progressé, au profit du taux d'épargne qui atteignait 15,6% fin 2018.

L'investissement des entreprises a poursuivi sa progression pour la cinquième année consécutive, à un rythme cependant moins soutenu. Il a été porté par la dynamique de la valeur ajoutée des entreprises et d'un coût du crédit très bas. La résistance des marges et des profits des entreprises, combinée à une hausse du taux d'utilisation des capacités de production, conduit à anticiper la poursuite d'une hausse marquée des dépenses d'investissement. Au total, l'investissement des entreprises a progressé de 2,9% en 2018, permettant au taux de chômage de poursuivre sa lente décrue, grâce à des créations d'emplois qui demeurent supérieures aux entrées sur le marché du travail. Dans le sillage d'une reprise économique plus lente, le rythme de créations d'emplois a ralenti en 2018 tandis que la population active poursuit sa progression. Le secteur tertiaire, le plus consommateur de surfaces de bureaux, concentre toujours l'essentiel des créations de poste.

En France, l'inflation s'est établie à 1,8% en moyenne en 2018 contre 1% en 2017, portée principalement par la flambée des prix de l'énergie et des produits alimentaires. La hausse de l'inflation a eu pour corollaire une augmentation annuelle de l'ILAT - l'indice de référence des loyers pour les bureaux - à +2,2% au troisième trimestre 2018 après +1,9% au trimestre précédent.

Pour autant, face au ralentissement de l'économie, la BCE, qui a mis fin au QE* en 2018, ne devrait pas remonter les taux d'intérêt en 2019, confortant ainsi le spread très favorable aux actifs immobiliers. L'évolution de la politique monétaire européenne en 2019 dépendra également du successeur de Mario Draghi dont le mandat se termine en octobre.

La croissance en 2019 devrait conserver un rythme assez similaire. La mise en place des mesures en faveur du pouvoir d'achat devrait soutenir la consommation des ménages, renforcée par un ralentissement attendu de l'inflation. L'investissement des entreprises conserverait une dynamique assez solide même si cette dernière se modèrerait graduellement compte tenu d'un léger recul des indicateurs de conjoncture et d'incertitudes croissantes.

IMMOBILIER D'HABITATION

CONDITIONS DE FINANCEMENT

Les taux d'intérêt étant restés bas en 2018, le marché demeure dynamique avec des prix toujours à la hausse dans les zones tendues.

En dépit de la reprise de l'inflation, les conditions de crédit restent excellentes du fait, notamment, d'une concurrence par les taux toujours très vive entre les établissements de crédit. Fin décembre 2018, les taux de crédits immobiliers aux particuliers se sont établis à 1,43% en moyenne. Les taux d'intérêts réels sont donc demeurés négatifs pour le septième mois consécutif, confirmant une situation inédite depuis 1974. En outre, les établissements de crédit ont cherché à amortir les conséquences de la dégradation des soutiens publics sur la solvabilité des ménages modestes en allongeant la durée des prêts accordés. Cette dernière ressortait, en décembre 2018, à 226 mois en moyenne.

L'amélioration des conditions de crédit et l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts ont favorisé un sursaut de la production bancaire classique. Ainsi les crédits nouveaux à l'habitat des particuliers, hors renégociation affichaient une progression de 10,5% pour la production et de 1% pour le nombre de prêts.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Toutefois, si les conditions de crédit restent propices à la réalisation des projets immobiliers des ménages, leur permettant de supporter des coûts d'opérations plus élevés, la longue période de hausse des prix a entraîné un recul de l'indicateur de solvabilité des ménages tout au long de l'année 2018. Le recul du pouvoir d'achat immobilier s'est traduit par la réduction de la surface moyenne achetée. En deux ans, elle est en moyenne de 2 mètres carrés, mais est bien supérieure dans les grandes métropoles, à l'instar de Bordeaux (14 m² soit une pièce en moins)



*QE : quantitative Easing – Assouplissement quantitatif.

Après la forte croissance en 2017, le marché s'est maintenu à un très haut niveau en 2018 avec 970 000 ventes dans l'ancien en France. Dans le neuf, les volumes restent importants avec 128 000 ventes, mais sont en retrait de 2,3% sur un an. La baisse des ventes trouve moins son origine dans la diminution de la demande que dans la raréfaction de l'offre. Moins alimenté par de nouveaux projets, le stock de logements disponibles à la vente diminue de nouveau et passe sous le seuil des 100 000 logements. L'offre commerciale ne représente toujours qu'un peu plus de 10 mois de commercialisation, quand on estime que 12 traduisent un marché équilibré. La tendance ne devrait pas s'inverser en 2019 comme le laisse présager le recul continu du nombre de permis de construire délivrés et des mises en chantier, de -6% et -18% respectivement sur un an. Aux freins habituels entravant la production de logements neufs, s'ajoutent la perspective des élections municipales qui gèle de nombreux projets et la forte augmentation des coûts de construction.

LOGEMENTS ANCIENS

Au quatrième trimestre 2018, les prix des logements anciens en France ont continué d'augmenter pour le douzième trimestre consécutif. La hausse reste cependant mesurée comparée aux cycles précédents. Cependant, cette relative modération concerne moins les métropoles attractives, et notamment l'Île-de-France, qui creusent l'écart avec les autres territoires. En Île-de-France, le prix au mètre carré est le double de celui en province. Il faut toutefois avoir une lecture fine des évolutions géographiques, comme en atteste, par exemple, le prix des maisons en grande couronne qui reste encore inférieur au pic de prix de 2011.

PERSPECTIVES DE MARCHÉ

En 2019, les facteurs positifs devraient perdurer. Les taux de crédits à l'habitat, toujours historiquement bas devraient le rester. L'amélioration du marché de l'emploi qui semble structurellement installée pour les cadres, ainsi que l'amélioration du pouvoir d'achat attendue en 2019 devraient apporter une aide décisive aux ménages. Car, dans le même temps, les hausses successives de prix s'accumulent et pèsent sur la solvabilité des acquéreurs des zones tendues. L'augmentation des prix devrait se poursuivre à un rythme moins soutenu avec des différences marquées entre la région du Grand Paris, les principales métropoles régionales et les villes moyennes.

MARCHÉ INSTITUTIONNEL

Toujours en progression, le volume d'investissement sur le marché institutionnel résidentiel témoigne d'une classe d'actifs de plus en plus recherchée. En effet, le resserrement des taux de rendement avec ceux observés pour le tertiaire place le logement en très bonne position dans les stratégies d'allocation d'actifs des investisseurs en quête de diversification de leur portefeuille. Les investisseurs ayant une logique long terme et cherchant des rendements moins corrélés avec les cycles économiques se tournent vers le résidentiel locatif et le résidentiel géré. Ce mouvement devrait se poursuivre en France en 2019, grâce notamment aux opportunités d'investissement créées par la progression des travaux du Grand Paris Express et le développement des grandes métropoles régionales.



CRÉDITS IMMOBILIERS

	Décembre 2017	Décembre 2018	2019
Taux moyens	1,50%	1,43%	↗
Durée des prêts	216 mois	226 mois	=

VOLUMES DE VENTES

	4T 2017	4T 2018	2018
Logements anciens	968 000	970 000	=
Logements neufs	131 000	128 000	↘

CROISSANCE DES PRIX

	4T 2017	4T 2018	2019
Logements anciens	+3,2%	+ 3,3%	↘
Logements neufs	+3,2%	+2,2%	=

TAUX DE RENDEMENT

	4T 2017	4T 2018	2018
Logements Île-de-France	2,50% - 3,70%	2,50% - 3,50%	=
Logements Régions	3,90% - 4,50%	3,50% - 4,50%	=

Source : INSEE, FPI, CBRE, La Francaise REIM.

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
Éric ALLARD, Directeur Général
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
Franck MEYER
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance

Xavier LÉPINE, Président
Pascale AUCLAIR
Pierre LASSERRE
Patrick RIVIÈRE
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

Mazars
Tour Exaltis - 61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex



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 l'assemblée générale de 2021 appelée à statuer sur les comptes de 2020.

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 la présente assemblée générale.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

TITULAIRE :
Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris La Défense Cedex

SUPPLÉANT :
B.E.A.S
6, place de la Pyramide
92908 Paris La Défense Cedex

Fin des mandats :
à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de 2023.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018



Multihabitation 3 a été créée le 17 juillet 2006 et a collecté jusqu'en juin 2007. 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. Par conséquent certains lots ont d'ores et déjà respecté cette obligation, et sont bloqués à la location afin de permettre leur mise en vente libres.

Durant l'année 2018, la SCPI a réalisé sa première cession avec le local commercial situé à Saint-Malo. Au 31 décembre, 7 lots sont sous promesse de signature, 20 sont en cours de commercialisation et 11 sont bloqués à la commercialisation.

Du fait du blocage des lots à la relocation, le résultat de la SCPI est en diminution par rapport à 2017 de 84 526,76 euros (-5.67 %).

Ceci s'explique par une baisse des loyers de -166 207,29 euros et d'une hausse des frais d'actes et contentieux de 55 683,48 euros, le tout atténué par les diminutions de la dotation pour provision aux créances douteuses de -100 440,62 euros et du coût des travaux de -17 529,02 euros. La valeur vénale du patrimoine expertisé à périmètre constant augmente de 1,41 %.

La distribution a été réduite à 35,04 euros par part. Pour permettre cette distribution, 2,79 euros ont été prélevés sur le report à nouveau qui s'élève après distribution à 6,09 euros par part.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2018

Capital	54 478 750,00 €
Nombre de parts	43 583
Capitalisation	65 374 500 €
Nombre d'associés	1 160
Valeur de réalisation	1 434,47 €

Prix de souscription	1 500,00 €
Prix acquéreur	1 099,35 €
Prix net vendeur (Prix d'exécution)	987,00 €
Distribution de l'exercice 2018 *	35,04 €

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

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2018	2017
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	2 782 548,41	2 925 890,74
dont loyers	2 360 425,10	2 526 632,39
Total des charges	1 376 801,77	1 435 617,34
Résultat	1 405 746,64	1 490 273,40
Distribution	1 527 148,32	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	57 530 932,41	58 327 041,28
Immobilisations locatives	55 227 453,52	57 797 357,77

	Global 2018	Par part 2018
Autres informations		
Bénéfice	1 405 746,64	32,25*
Distribution	1 527 148,32	35,04
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	60 215 000,00	1 381,62
Valeur comptable	57 530 932,41	1 320,03
Valeur de réalisation	62 518 478,89	1 434,47
Valeur de reconstitution	74 364 990,51	1 706,28

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

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2018

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	55 227 453,52
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	2 303 478,89
Valeur comptable	57 530 932,41
Valeur comptable ramenée à une part	1 320,03

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	60 215 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	2 303 478,89
Valeur de réalisation	62 518 478,89
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 434,47

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	62 518 478,89
Frais d'acquisition des immeubles	3 733 330,00
Commission de souscription	8 113 181,62
Valeur de reconstitution *	74 364 990,51
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 706,28

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2018 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	65	0,15 %
Parts transférées par succession et/ou donation	276	0,63 %
Parts cédées de gré à gré	-	-

Le marché des parts ne saurait être significatif dès lors que la durée de détention des parts dont les associés sont titulaires conditionne les avantages fiscaux et donc la performance à terme de Multihabitation 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 2018 ressort à 1 140,80 euros par part.



PATRIMOINE IMMOBILIER



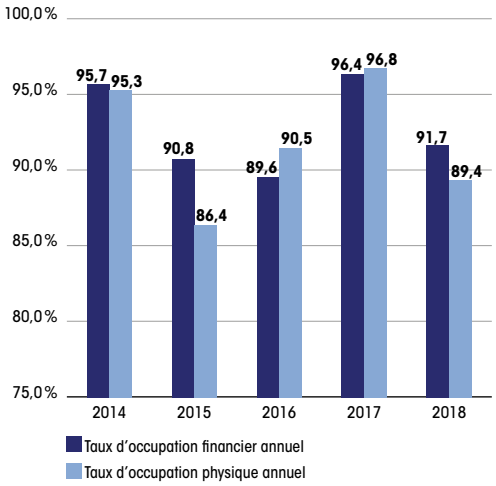
ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Le 31 juillet 2018, la SCPI a cédé le local de Saint-Malo, en indivision avec Multihabitation, pour un montant de 1 961 250 euros, soit 1 838 438,39 euros net vendeur (avant déduction des honoraires de cession et d'arbitrage) soit une moins-value nette de -28,46%.

GESTION DU PATRIMOINE

TAUX D'OCCUPATION ET MOUVEMENTS LOCATIFS

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



Rappel :

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

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

SITUATION LOCATIVE EN FIN D'EXERCICE

Au 31 décembre 2018, sur les 263 lots acquis par la SCPI, 1 lot a été vendu (le local de Saint-Malo), 41 lots sont vacants dont 38 lots en cours de commercialisation. Il y avait également 3 lots sous congés.

ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS

Les loyers quittancés sont passés de 2 526 632,39 euros en 2017 à 2 360 425,10 euros en 2018. Les loyers encaissés représentent 104,18% des loyers facturés.

CONTENTIEUX

Le nombre de contentieux locatifs est de 27 dossiers pour impayés dont 16 concernant des locataires partis.

La dotation à la provision pour créances douteuses s'élève à 47 931,58 euros, la reprise s'élève à 130 411,27 euros et la provision s'établit au 31 décembre à 266 793,95 euros contre 349 273,64 euros en 2017.

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

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

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :
- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations).

Pour faciliter la revente des actifs, des travaux de rafraîchissement ou des menues réparations sont réalisées.

	2018
Travaux réalisés	117 164,87

Nature des travaux réalisés en 2018

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût TTC (euros)
77, rue de Gisors	PONTOISE	Cinquante interventions d'entretien courant et remise en état de deux appartements	33 795,90
17, avenue de la Gare	BORDEAUX	Remise en état d'un appartement et environ quarante interventions d'entretien courant	13 736,60
70, rue Marcel Bontemps	BOULOGNE-BILLANCOURT	Deux remises en états et diverses interventions	12 329,55
4-6, rue Charrin	VILLEURBANNE	Rénovation d'un appartement et vingt interventions diverses	10 933,40
3, rue Labarrière	DEUIL-LA-BARRE	Trois rénovations d'appartement	10 095,31

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2018, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, s'établit à 60 215 000 euros contre 59 380 000 euros en 2017 à périmètre constant, soit une légère augmentation de 1,41 %.

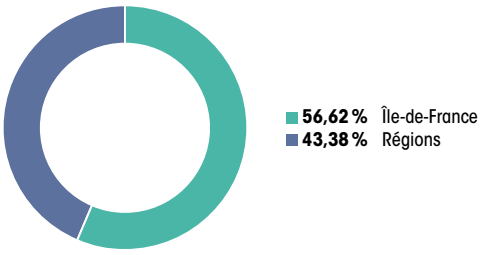
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2018

(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 2018



Répartition géographique du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2018



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2018

	Habitation	Commerce	Total en €	Total en %
Île-de-France	39 415 000,00		39 415 000,00	**65,46 %**
Régions	20 800 000,00		20 800 000,00	**34,54 %**
TOTAL €	**60 215 000,00**		**60 215 000,00**	
TOTAL 2017	59 380 000,00	1 762 500,00	61 142 500,00	
TOTAL %	**100,00 %**			**100,00 %**

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé qu'aucun changement substantiel n'est intervenu au cours de l'exercice.

4

GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE



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

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.

PROVENANCE DES FONDS

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

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

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

Risque de marché immobilier. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire…), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

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

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

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

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

Contrôle
Procédure
Information
Prévention
Gestion
Rémunération
Suivi

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.

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.

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.

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 160 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 8 513 957,52 euros.

Le gestionnaire s'est donc doté d'une politique et a mis en œuvre 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 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 œuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions exercées notamment au niveau de la gestion, 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***

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

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

- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB - justificatif de domicile) ;
- vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet :

https://www.lfgrou.pe/clients (Rubrique MES INFORMATIONS - MODIFIER MES COORDONNÉES).

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

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES : les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement LF REM pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale.

Veuillez noter que vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès.

Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française - Délégué à la Protection des données - 128, boulevard Raspail - 75006 Paris, ou par mail à : ***dpo@la-francaise.com***.

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/ CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

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]
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
2018	54 478 750,00	-	43 583	1 160	-	1 099,35

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix d'entrée au 1er janvier (euros) [1]	N.D.	1 005,12	1 005,12	942,30	1 177,62
Distribution versé au titre de l'année (euros) [2]	41,04	41,04	38,04	38,04	35,04
dont distribution de report à nouveau (en %)	*6,53%*	*15,81%*	*13,41%*	*10,12%*	*7,96%*
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) [3]	2,74%	2,74%	2,54%	2,54%	2,34%
Report à nouveau cumulé par part (euros) [4]	18,70	12,21	7,10	8,88	6,09

[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)
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
2018	65	0,15 %	1,5 mois	-	300,00

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

	2014		2015		2016		2017		2018	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	59,52	99,03	56,59	99,23	55,23	99,02	57,97	99,53	54,16	99,85
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,27	0,45	0,20	0,35	0,03	0,60		0,01		
Produits divers	0,31	0,52	0,24	0,42	0,69	0,37	0,27	0,46	0,08	0,15
TOTAL DES REVENUS	**60,10**	**100,00**	**57,04**	**100,00**	**55,96**	**100,00**	**58,24**	**100,00**	**54,24**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	7,09	11,80	6,82	11,95	6,63	11,85	6,96	11,94	6,50	11,98
Autres frais de gestion *	1,44	2,40	1,01	1,77	1,53	2,74	1,92	3,30	2,29	4,22
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,56	0,93	0,68	1,19	1,06	1,90	3,09	5,31	2,69	4,96
Charges immobilières non récupérées	9,86	16,41	10,83	18,99	10,86	19,41	10,70	18,37	12,40	22,87
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	**18,95**	**31,54**	**19,34**	**33,90**	**20,09**	**35,90**	**22,67**	**38,92**	**23,88**	**44,03**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	1,79	2,98	1,70	2,98	1,66	2,96				
- dotation nette aux autres provisions **	1,00	1,66	1,45	2,55	1,28	2,29	1,38	2,37	(1,89)	(3,49)
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	**2,79**	**4,64**	**3,15**	**5,53**	**2,94**	**5,25**	**1,38**	**2,37**	**(1,89)**	**(3,49)**
TOTAL DES CHARGES	**21,74**	**36,18**	**22,49**	**39,43**	**23,02**	**41,14**	**24,05**	**41,29**	**21,99**	**40,54**
RÉSULTAT	**38,36**	**63,82**	**34,55**	**60,57**	**32,94**	**58,86**	**34,19**	**58,71**	**32,25**	**59,46**
Variation du report à nouveau	(2,68)	(4,46)	(6,49)	(11,38)	(5,11)	(9,13)	(3,85)	(6,61)	(2,79)	(5,14)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	41,04	68,29	41,04	71,96	38,04	67,97	38,04	65,31	35,04	64,60
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	40,97	68,17	40,94	71,78	38,04	67,97	38,04	65,31	35,04	64,60

* 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 31/12/2017 *	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
Fonds collectés	65 374 500,00		65 374 500,00
Cessions d'immeubles		2 569 904,25	2 569 904,25
Plus et moins values sur cessions		(674 707,19)	(674 707,19)
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**	**1 895 197,06**	**2 037 855,90**

* 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.

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'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2% soit, une taxation globale à 30%, sauf option contraire du contribuable sous conditions.

Il est rappelé, qu'au titre de vos revenus fonciers, l'administration fiscale prélève directement sur votre compte bancaire des acomptes de l'impôt dû.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2018 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

	En euros
Revenu foncier	
Revenu brut	2 453 643
Autres charges déductibles	887 139
Revenu net	1 566 504
Soit par part pleine jouissance	35,94

	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 *	713 739,26
Réintégration	
Déduction (Plus values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	713 739,26

* Plus ou moins values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	713 739,26
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	713 739,26

* Plus ou moins values comptables comprises.

Depuis le 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, 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 au 1er janvier 2019 (euros)	
Pour les résidents français	**Pour les non-résidents français (ou assimilés)**
931,09	931,09

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2019.

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 31/12/2018, 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 31/12/2018								
Fournisseurs		190 058,60						190 058,60*
Fournisseurs d'immobilisations							5 000,00	5 000,00**
TOTAL À PAYER		**190 058,60**					**5 000,00**	**195 058,60**
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**

* 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 règlements 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 réductions du capital.

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 2019, 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 2018.

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

Votre Conseil s'est réuni à deux reprises au cours de l'exercice 2018 afin d'examiner les comptes de la période écoulée, le marché des parts ainsi que la situation du patrimoine et a reçu sur ces points toutes les explications permettant d'analyser et de comprendre leur évolution.

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

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Entièrement constitué, le patrimoine de la SCPI Multihabitation 3 comprend un total de 263 lots intégralement livrés.

Au 31 décembre 2018, sur les 263 lots acquis, 1 lot a été vendu. Sur les 262 détenus par la SCPI, 20 lots vacants se trouvaient en cours de commercialisation, dont 7 lots en attente de signature.

La valeur vénale de ce patrimoine, résultant des expertises réalisées dont nous avons pris connaissance, s'établit à 60 215 000 euros hors droits.

La valeur de réalisation s'établit à 62 518 478,89 euros soit 1 434,47 euros par part.

GESTION LOCATIVE ET CONTENTIEUX

Votre Conseil est resté très attentif à la situation locative des immeubles du patrimoine.

Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation physique s'élevait à 83,61 % et le taux d'occupation financier à 91,66 %. Cette baisse s'explique notamment par le fait que des lots vacants sont bloqués à la commercialisation en vue de leur mise en vente.

L'impact des contentieux est contenu, représentant une créance de 233 848 euros (hors dépôts de garantie), soit 0,94 % des loyers quittancés (hors frais de recouvrement).

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

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Au cours de l'exercice 2018, 65 parts ont été échangées sur la base d'un prix unitaire moyen payé par l'acquéreur de 1 140,80 euros. Cependant, compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire sera toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2018

Notre réunion du 18 mars 2019, à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2018.

Le résultat de l'exercice social de la SCPI au 31 décembre 2018 se solde par un bénéfice de 1 405 746,64 euros, soit 32,25 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2018 s'est élevée à 35,04 euros par part, dont 2,79 euros prélevés sur le report à nouveau, générant ainsi un taux de distribution de 2,34 %.

En ce qui concerne l'exercice 2019, les prévisions présentées par la société de gestion font ressortir un résultat par part de 23,01 euros. La distribution annuelle devrait se situer aux environs de 25,08 euros par part.

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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.

Nous vous invitons à voter favorablement au projet de réductions de capital.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 18 mars 2019 est soumis à votre approbation. Après prise en compte de nos observations, nous vous invitons à approuver ces résolutions dans leur ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2018 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission et nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance.

Pour le Conseil de Surveillance,
Monsieur Paul CHENEL,
Président

8

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2018 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 1 405 746,64 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 de 1 405 746,64 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 387 024,67 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 1 792 771,31 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 1 527 148,32 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 265 622,99 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2018

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 2018, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 57 530 932,41 euros, soit 1 320,03 euros par part ;
- valeur de réalisation : 62 518 478,89 euros, soit 1 434,47 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 74 364 990,51 euros, soit 1 706,28 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 la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214–106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale autorise la société de gestion à verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie.
La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.
Les associés prennent acte qu'aucun impôt sur la plus-value immobilière n'a été acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers au cours de l'exercice 2018.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Fixation des honoraires de commercialisation de La Française Real Estate Managers - Constatation des honoraires perçus en 2018

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 ;
- 2 % HT en cas de vente en bloc.

L'Assemblée générale constate que les honoraires versés à ce titre à la société La Française Real Estate Managers se sont élevés à 24 515,63 euros TTC en 2018.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat de l'expert immobilier

L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, accepte le renouvellement de la société Auguste Thouard Expertise, en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI, pour une durée de 5 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

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 réductions 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 en ou plusieurs fois, 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 2019.

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.

NOTES

10

COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EUROS)

	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	**55 227 453,52**	**60 215 000,00**	**57 797 357,77**	**61 142 500,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	55 227 453,52	60 215 000,00	57 797 357,77	61 142 500,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état				
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)	**55 227 453,52**	**60 215 000,00**	**57 797 357,77**	**61 142 500,00**
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	**33 333,71**	**33 333,71**	**27 072,58**	**27 072,58**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	33 333,71	33 333,71	27 072,58	27 072,58
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**202 343,86**	**202 343,86**	**227 261,02**	**227 261,02**
Locataires et comptes rattachés	358 669,40	358 669,40	509 567,39	509 567,39
Provisions pour dépréciation des créances	(266 793,95)	(266 793,95)	(349 273,64)	(349 273,64)
Autres créances	110 468,41	110 468,41	66 967,27	66 967,27
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**3 380 304,68**	**3 380 304,68**	**1 736 777,78**	**1 736 777,78**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 380 304,68	3 380 304,68	1 736 777,78	1 736 777,78
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**3 615 982,25**	**3 615 982,25**	**1 991 111,38**	**1 991 111,38**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(1 313 218,46)**	**(1 313 218,46)**	**(1 462 142,87)**	**(1 462 142,87)**
Dettes financières	(180 997,00)	(180 997,00)	(205 898,00)	(205 898,00)
Dettes d'exploitation	(223 476,52)	(223 476,52)	(231 508,38)	(231 508,38)
Dettes diverses	(908 744,94)	(908 744,94)	(1 024 736,49)	(1 024 736,49)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(1 313 218,46)**	**(1 313 218,46)**	**(1 462 142,87)**	**(1 462 142,87)**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	715,10	715,10	715,00	715,00
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)	**715,10**	**715,10**	**715,00**	**715,00**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**57 530 932,41**		**58 327 041,28**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**62 518 478,89**		**61 672 183,51**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EUROS) [1]

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2017	Autres mouvements	Situation au 31/12/2018
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			**(674 707,19)**	**(674 707,19)**
Réserves				
Report à nouveau	**554 648,59**	**(167 623,92)**		**387 024,67**
Résultat de l'exercice	**(167 623,92)**	**167 623,92**	**(121 401,68)**	**(121 401,68)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	1 490 273,40	(1 490 273,40)	1 405 746,64	1 405 746,64
Acomptes sur distribution	(1 657 897,32)	1 657 897,32	(1 527 148,32)	(1 527 148,32)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	**58 327 041,28**		**(796 108,87)**	**57 530 932,41**

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EUROS)

	31/12/2018	31/12/2017
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	2 360 425,10	2 526 632,39
Charges facturées	305 374,22	297 768,21
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**2 665 799,32**	**2 824 400,60**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	305 374,22	297 768,21
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	117 164,87	136 079,89
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	540 553,84	466 408,60
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**963 092,93**	**900 256,70**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**1 702 706,39**	**1 924 143,90**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	(17 300,18)	1 386,00
Reprises de provisions pour créances douteuses	130 411,27	88 254,28
TOTAL I : Produits d'exploitation	**113 111,09**	**89 640,28**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	283 251,02	303 216,68
Charges d'exploitation de la société	28 335,48	20 522,82
Diverses charges d'exploitation	51 468,46	61 935,49
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	47 931,58	148 372,20
TOTAL II : Charges d'exploitation	**410 986,54**	**534 047,19**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(297 875,45)**	**(444 406,91)**
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		173,34
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers		**173,34**
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**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	3 638,00	11 676,52
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**3 638,00**	**11 676,52**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	2 722,30	1 313,45
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**2 722,30**	**1 313,45**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**915,70**	**10 363,07**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**1 405 746,64**	**1 490 273,40**

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.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne «Valeurs bilantielles» de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition ou pour leur valeur d'apport. Les dépenses de climatisation sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

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

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, 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 L.214-109 et R. 214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société 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 2018 des immeubles locatifs : 60 215 000 euros

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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



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 2018		Exercice 2017	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	55 227 453,52	60 215 000,00	55 227 453,52	59 380 000,00
Commerces			2 569 904,25	1 762 500,00
TOTAL	**55 227 453,52**	**60 215 000,00**	**57 797 357,77**	**61 142 500,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATION LOCATIVES au 31/12/2017	**57 797 357,77**
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2017	57 797 357,77
Cessions	**(2 569 904,25)**
34, rue de la Grassinais - 35440 SAINT-MALO	(2 569 904,25)
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2018	**55 227 453,52**
IMMOBILISATION LOCATIVES au 31/12/2018	**55 227 453,52**

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION au 31/12/2017	**27 072,58**
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2017	**27 072,58**
Fonds de roulement versés aux syndics	6 261,13
Fonds de roulement restitués par les syndics	
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2018	**33 333,71**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION au 31/12/2018	**33 333,71**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2017	Compte à compte 2018 *	Dotation 2018	Montant des amortissements au 31/12/2018
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 31/12/2017	Dotation 2018	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2018
Provisions				
Pour créances douteuses	349 273,64	47 931,58	130 411,27	266 793,95
TOTAL	**349 273,64**	**47 931,58**	**130 411,27**	**266 793,95**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2017	1 490 273,40
Report à nouveau 2017	554 648,59
TOTAL DISTRIBUABLE	**2 044 921,99**
Distribution 2017	1 657 897,32
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**387 024,67**

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	23 747,38
Autres dettes d'exploitation	62 372,62
TOTAL	**86 120,00**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	3 613,60
Autres créances d'exploitation	55 424,45
TOTAL	**59 038,05**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	47 243,61
Locataires : factures à établir	3 613,60
Locataires : créances douteuses	307 812,19
TOTAL	**358 669,40**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

TOTAL	**9 000,00**

ANNEXE

11

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Apurement des comptes locataires	2 716,60
Diverses charges exceptionnelles	5,70
TOTAL	**2 722,30**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Remboursement sinistre	2 276,40
Apurements des comptes locataires	1 360,49
Divers produits exceptionnels	1,11
TOTAL	**3 638,00**

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
8, rue Ticky Holgado - 31200 TOULOUSE	Habitation	11/12/2018	137 000,00
9, rue Ticky Holgado - 31200 TOULOUSE	Habitation	30/11/2018	140 000,00
29-35, rue Victor Recourat - 94170 LE PERREUX-SUR-MARNE	Habitation	23/11/2018	362 000,00
73, avenue des Bas Roger - 92150 SURESNES	Habitation	29/11/2018	475 000,00
29-35, rue Victor Recourat - 94170 LE PERREUX-SUR-MARNE	Habitation	18/12/2018	266 000,00

12

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
COMMERCE							
34, rue de la Grassinais 35440 SAINT-MALO							2 569 904,25
TOTAL COMMERCE							**2 569 904,25**
HABITATION							
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 HABITATION			**15 419,12**	**55 227 453,52**		**55 227 453,52**	**55 227 453,52**
TOTAL GÉNÉRAL			**15 419,12**	**55 227 453,52**		**55 227 453,52**	**57 797 357,77**

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.

13

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2018

À l'assemblée générale de la société civile de Placement Immobilier Multihabitation 3,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Multihabitation 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société civile de placement immobilier à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 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.

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.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et règlementaires.

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du code de commerce, pris en application de l'article

L. 441-6-1 dudit code, n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. Par ailleurs, les informations relatives aux délais de paiement clients ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction 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 direction d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.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 civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris - La Défense, le 20 mai 2019

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie Gaitte



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 2018

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 2018 s'élève à 283 251,02 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 2018.

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.

   Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2018 s'élève à 24 515,63 euros TTC.

L'assemblée générale du 20 juin 2018 a décidé la possibilité pour la société La FRANCAISE REAL ESTATE MANAGERS d'intervenir dans le cadre d'une mission spécifique d'intermédiaire en transaction immobilière et fixé les honoraires de commercialisation versés en rémunération de cette mission à un montant maximum de 2,5% HT du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenant au profit des locataires et de 4,17% HT du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenant au profit de tout autre acquéreur.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2018.

Paris - La Défense, le 20 mai 2019

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Virginie Gaitte

NOTES

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 2019 - G10103