SCPI
MULTIHABITATION 3

RAPPORT ANNUEL 2019



LA FRANÇAISE



MULTIHABITATION 3

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

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 9 JUIN 2020

1	Conjoncture	4
2	Fiche d'identité	7
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2019	8
4	Contrôle interne et gouvernance	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	22
10	Comptes annuels	24
11	Annexe	27
12	Tableau de composition du patrimoine	31
13	Rapports du commissaire aux comptes	32

CONJONCTURE
FRANCE

PRÉAMBULE

Cette note de conjoncture a été rédigée avant la crise sanitaire liée au Covid-19. Elle ne concerne donc que l'année 2019. Nous avons réalisé et publié un document annexé à ce rapport annuel qui met en avant notre analyse des différents marchés et les actions menées par La Française Real Estate Managers pour faire face à cette situation inédite.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL DE L'ANNÉE 2019

La robustesse de la demande intérieure soutient la croissance française, malgré un contexte mondial marqué par les incertitudes

L'économie française s'est montrée relativement résiliente en 2019 avec une croissance révisée à 1,3% après 1,7% en 2018. La consommation des ménages a accéléré en 2019, malgré un ralentissement en fin d'année dû aux mouvements sociaux de décembre. Soutenue par les baisses d'impôts et la hausse de l'emploi, la consommation des ménages a progressé de 1,2% en 2019 après 0,9% en 2018. L'investissement des entreprises a ralenti au 4e trimestre mais a été très dynamique en 2019. Il profite des conditions de financement favorables et des réformes récentes qui ont entraîné une baisse structurelle des coûts du travail et une amélioration des profits. En 2019, l'emploi salarié aura enregistré une assez forte progression avec plus de 260 000 créations de poste, non loin du point haut de 330 000 atteint en 2017.

En 2019, l'inflation a ralenti à 1,1% en moyenne en France, sous l'effet du recul des prix de l'énergie et des services.

L'année 2019 aura été marquée par l'entrée du rendement d'obligations à 10 ans de certains Etats phares en territoire négatif : l'Allemagne et la France, mais aussi les Pays-Bas. Ces niveaux de taux s'expliquent par une orientation plus accommodante de la BCE qui a repris son Quantitative Easing (QE)[1] en novembre 2019 après l'avoir interrompu fin 2018. Les facteurs impactant à la baisse les taux financiers sont davantage présents aujourd'hui qu'il y a un an, à savoir une croissance et une inflation plus basse, des risques plus nombreux sur l'économie et aussi des liquidités plus abondantes.

RÉSIDENTIEL

Avec plus d'un million de transactions dans l'ancien, l'année 2019 a enregistré un niveau record de ventes, grâce à des taux d'intérêts des crédits immobiliers, qui ont eux aussi battu tous les records à la baisse.

CONDITIONS DE FINANCEMENT

Le nombre de transactions dans l'ancien poursuit sa progression. Il dépasse, depuis juin 2019, le million de transactions et a atteint 1 068 000 ventes au 4e trimestre. Cette activité soutenue s'explique par un contexte financier favorable à l'acquisition au regard du niveau actuel des taux d'intérêt. En baisse de 30 points de base depuis le début de l'année, les taux des crédits immobiliers se sont stabilisés à très bas niveau. Ils s'établissaient, fin décembre à 1,12% en moyenne. Pour le 19e mois consécutif, les taux de crédits sont inférieurs au rythme annuel de l'inflation. La baisse des taux d'intérêt a eu pour corollaire l'augmentation de la durée des prêts bancaires qui se stabilisent à un niveau jamais observé par le passé. Fin décembre, la durée des prêts s'élevait à 232 mois en moyenne.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Le seuil du million de transactions est à rapporter au nombre de logements produits et au taux de rotation actuel du parc immobilier (division du nombre annuel de transactions par le nombre de logements détenus par les personnes physiques). Ce ratio ressort à 3,3% en 2019, un résultat légèrement supérieur à celui constaté lors de la période 1999-2009. La stabilité relative de ce taux de rotation, comparée aux volumes de transactions en hausse sur cette même période, s'explique par l'augmentation du parc de logements dans l'intervalle.

LOGEMENTS ANCIENS

La hausse des prix des logements anciens s'est accélérée au 4e trimestre 2019 avec une progression de 3,7% sur un an. Evolution notable cette année, en province la hausse des prix des logements anciens s'accentue. Alors que les prix évoluaient jusqu'alors à un rythme nettement moindre en province qu'en région parisienne, leurs hausses se sont établies à des niveaux proches l'an dernier à 3,6% et 3,9% respectivement.

[1] Quantitative Easing (QE) : désigne un instrument particulier de politique monétaire dont disposent les Banques centrales pour influencer le coût du crédit et agir ainsi sur l'inflation et la croissance et par lequel elles achètent massivement des actifs aux banques. Les banques commerciales sont ainsi incitées à prêter aux entreprises et aux particuliers.



LOGEMENTS NEUFS

A contre-courant de l'ancien, les performances du marché du logement neuf sont affectées par le manque d'offre. La chute de la délivrance des permis de construire en période préélectorale, la hausse des coûts de construction et la saturation des entreprises du bâtiment ont largement contribué à la baisse de la production d'offre neuve. Avec 450 000 logements autorisés et 410 000 logements commencés, l'année 2019 enregistre un nouveau recul du nombre de permis de construire délivrés et des mises en chantier. En termes de répartition géographique, le marché peine toujours à lancer des programmes dans les villes où les besoins de logement sont les plus importants. Il existe une dynamique divergente entre le logement individuel pur dans le diffus, en progression ; et le logement collectif en baisse. Le marché fonctionne à rebours de la volonté du gouvernement de lutter contre l'artificialisation des sols et d'encourager la densification et la reconstruction de la ville sur elle-même.

MARCHÉ INSTITUTIONNEL

L'environnement de taux souverains extrêmement bas et la convergence des taux immobiliers tertiaires et résidentiels, incitent les investisseurs à accroître leur exposition au marché résidentiel. Avec des taux de rendement prime compris entre 2,4% et 3,5% fin 2019, la prime de risque reste attractive et répond aux stratégies de diversification des portefeuilles institutionnels. Parallèlement, les fonds internationaux cherchant une exposition sur le résidentiel français sont en forte croissance et viennent renforcer la concurrence et donc la pression sur les taux. Cependant, le marché résidentiel français reste dominé par les propriétaires occupants, personnes privées, donc largement fragmenté et très peu institutionnalisé. Si la disponibilité de l'offre en bloc est un frein majeur à la liquidité du marché, une comparaison avec nos voisins renforce la conviction que le marché français revêt des opportunités qui s'exprimeront à mesure que le marché se structurera.

CRÉDITS IMMOBILIERS

	Décembre 2018	Décembre 2019
Taux moyens	1,43%	1,12%
Durée des prêts	226 mois	232 mois

VOLUMES DE VENTES CUMULÉS SUR 12 MOIS

	2018	2019
Logements anciens	965 000	1 068 000
Logements neufs*	167 100	161 600

* Réservations totales de logements : logements au détail + logements en bloc + résidences services

CROISSANCE DES PRIX

	2018	2019
Logements anciens	+3,2%	+3,7%
Logements neufs	+3,4%	+5,2%

TAUX DE RENDEMENT

	2018	2019
Logements Île-de-France	2,50 % - 3,50 %	2,40% - 3,50%
Logements Régions	3,50% - 4,50%	3,25% - 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
50 687 029 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
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
Franck MEYER
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance

Xavier LÉPINE, Président
Pascale AUCLAIR
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 l'assemblée générale de 2024 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

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 l'exercice clos au 31 décembre 2023.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2019

INTRODUCTION

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 29 juillet 2011 (Marseille). L'obligation de louer est de neuf années.

Durant l'année 2019, la SCPI a réalisé 19 cessions, soit un total de 20 lots vendus depuis le début des opérations d'arbitrage.

Au 31 décembre, 12 lots sont sous promesse de signature, 14 sont en cours de commercialisation et 3 sont bloqués à la commercialisation.

Les lots mis en vente ne font pas l'objet d'une remise en état systématique. A chaque libération une politique de travaux est définie avant la mise en vente des actifs.

Du fait du blocage des lots à la relocation et de la cession du patrimoine, le résultat de la SCPI est en diminution par rapport à 2018 de 475 228,94 euros (- 33,81 %).

Ceci s'explique par les baisses des loyers de - 439 003,92 euros, des reprises de provision pour créances douteuses de - 91 351,19 euros et une augmentation des travaux de 24 303,97 euros, le tout atténué par une diminution des frais d'actes et contentieux de - 25 015,39 euros et des honoraires de gérance en baisse de - 52 299,85 euros.

La distribution a été réduite à 25,08 euros par part. Pour permettre cette distribution, 3,73 euros ont été prélevés sur le report à nouveau qui s'élève après distribution à 2,37 euros par part.

Un 1er versement lié à la réduction de capital, d'un montant de 87 euros, a été réalisé le 30 juillet 2019 et un 2e versement, d'un montant de 64 euros, a été réalisé le 31 janvier 2020.

Les associés ont ainsi touché depuis le début des opérations d'arbitrage 151 euros par part.

L'impôt sur les plus-values ne peut être déduit s'agissant de réduction de capital. Il le sera à compter de la liquidation.

Réductions de capital	
Juillet 2019 :	87,00 €
Janvier 2020 :	64,00 €
TOTAL	**151,00 €**

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2019

Capital	50 687 029,00 €
Nombre de parts	43 583
Capitalisation	61 582 779 €
Nombre d'associés	1 153
Valeur de réalisation	1 332,13 €

Prix de souscription	1 413,00 €
Prix acquéreur	1 060,00 €
Prix net vendeur (Prix d'exécution)	951,67 €
Distribution de l'exercice 2019 *	25,08 €

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

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2019	2018
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	2 255 804,43	2 782 548,41
dont loyers	1 924 593,12	2 360 425,10
Total des charges	1 325 286,73	1 376 801,77
Résultat	930 517,70	1 405 746,64
Dividende	1 093 061,64	1 527 148,32
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	50 687 029,00	54 478 750,00
Total des capitaux propres	54 253 774,81	57 530 932,41
Immobilisations locatives	51 165 530,60	55 227 453,52

	Global 2019	Par part 2019
Autres informations		
Bénéfice	930 517,70	21,35*
Distribution	1 093 061,64	25,08
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	54 970 000,00	1 261,27
Valeur comptable	54 253 775,41	1 244,84
Valeur de réalisation	58 058 244,21	1 332,13
Valeur de reconstitution	69 425 455,10	1 592,95

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

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2019

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	51 165 530,60
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	3 088 244,81
Valeur comptable	54 253 775,41
Valeur comptable ramenée à une part	1 244,84

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	54 970 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	3 088 244,21
Valeur de réalisation	58 058 244,21
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 332,13

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	58 058 244,21
Frais d'acquisition des immeubles	3 792 930,00
Commission de souscription	7 574 280,89
Valeur de reconstitution *	69 425 455,10
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 592,95

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2019 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	303	0,70 %
Parts transférées par succession et/ou donation	24	0,06 %
Parts cédées de gré à gré	-	-

Le marché des parts ne saurait être significatif dès lors qu'une réduction du capital a été réalisée au cours de cet exercice, qui a conduit au remboursement de 87 euros par part, à chacun des associés, auquel s'ajoute un remboursement de 64 euros, versé en janvier 2020.

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 ces versements effectués.

De fait, le prix moyen constaté payé par l'acquéreur en 2019 ressort à 1 118,80 euros par part.



PATRIMOINE IMMOBILIER

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

La SCPI a débuté la cession d'actifs avec 19 ventes signées en 2019. Au 31 décembre, sur les 243 lots détenus 75 sont vacants dont 12 sont sous promesses et 16 sous propositions d'acquisition.

Le montant total des cessions de l'année s'élève à 5 069 000 euros. Déduction faite des honoraires de commercialisation et des honoraires d'arbitrage, le montant s'élève à 4 756 392,17 euros.

Au global, les biens sont vendus avec une plus-value brute de 24,79% (avant déduction des honoraires de cession et d'arbitrage), soit une plus-value nette (hors impôt sur les plus-values) de 17,10%.

Adresse	Surface	Prix d'acquisition hors droits	Prix Frais agence inclus	+ ou - Values brutes	+ ou - Values brutes	Net vendeur hors fiscalité	+ ou - values nettes	+ ou - values nettes
TOULOUSE Rue Ticky Holgado	217,68	635 074,52 €	732 000,00 €	96 925,48 €	15,26%	686 162,85 €	51 088,33 €	8,04%
VILLIERS SUR MARNE Rue du Général Gallieni	75,00	266 600,71 €	273 000,00 €	6 399,29 €	2,40%	255 905,00 €	- 10 695,71 €	- 4,01%
LE PERREUX Rue Victor Recourat	185,28	796 802,12 €	983 000,00 €	186 197,88 €	23,37%	921 445,47 €	124 643,35 €	15,64%
BORDEAUX Avenue de la Gare	233,50	688 068,63 €	775 000,00 €	86 931,37 €	12,63%	726 470,24 €	38 401,61 €	5,58%
ENGHIEN Rue du Général De Gaulle	44,40	201 944,11 €	260 000,00 €	58 055,89 €	28,75%	248 527,18 €	46 583,07 €	23,07%
SURESNES Rue des Bas Roger	165,00	777 281,42 €	1 125 000,00 €	347 718,58 €	44,74%	1 054 553,57 €	277 272,15 €	35,67%
VILLEURBANNE Rue Charrin	241,18	696 151,41 €	921 000,00 €	224 848,59 €	32,30%	863 327,86 €	167 176,45 €	24,01%
TOTAL	**1 162,04**	**4 061 922,92 €**	**5 069 000,00 €**	**1 007 077,08 €**	**24,79%**	**4 756 392,17 €**	**694 469,25 €**	**17,10%**

* Valeur de revente honoraires inclus hors droits / Valeur d'acquisition hors droits.
** Valeur de revente honoraires déduits / Valeur d'acquisition hors droits.

La commercialisation se poursuit de manière positive sur cette SCPI dans un marché résidentiel dynamique en 2019.

Les plus fortes plus-values restent centrées sur la région parisienne , avec des communes très qualitatives comme Suresnes ou Enghien.

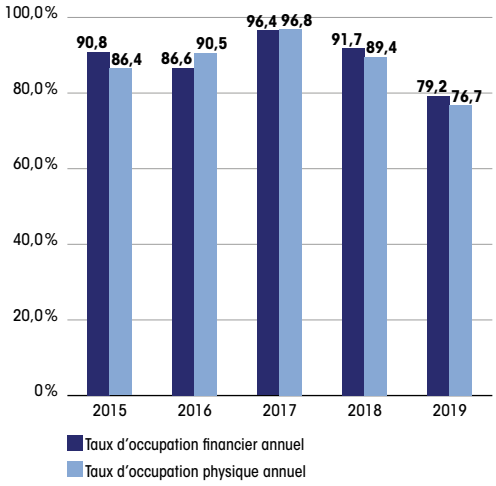
Les capitales régionales se maintiennent, voir progressent (Villeurbanne).



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 :

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

SITUATION LOCATIVE EN FIN D'EXERCICE

Au 31 décembre 2019, sur les 263 lots acquis par la SCPI, 20 lots ont été vendus, 75 lots sont vacants dont 3 lots bloqués. Il y avait également 2 lots sous congés.

ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS

Les loyers quittancés sont passés de 2 360 425,10 euros en 2018 à 1 921 421,18 euros en 2019. À ceci, s'ajoute une indemnité compensatrice pour perte de loyers d'un montant de 3 171,94 euros.

Les loyers encaissés représentent 100,14 % des loyers facturés.

CONTENTIEUX

Le nombre de contentieux locatifs est de 26 dossiers pour impayés dont 23 concernant des locataires partis.

La dotation à la provision pour créances douteuses s'élève à 51 429,89 euros, la reprise s'élève à 39 060,08 euros et la provision s'établit au 31 décembre à 279 163,76 euros contre 266 793,95 euros en 2018.

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, entretiens courants, remises en état locatif)..

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

	2019
Travaux réalisés	142 704,84

Nature des travaux réalisés en 2019

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût TTC (euros)
77, rue de Gisors	PONTOISE	Deux remises en état d'appartements et une cinquantaine d'interventions d'entretien courant	31 307,05
4, rue Charrin	VILLEURBANNE	Remise en état d'un appartement et remplacement d'un ballon	17 252,05
Vieille Route de Daint Pée	ST-JEAN-DE-LUZ	Travaux de peinture et entretien espaces verts	16 583,37
3, rue Labarrière	DEUIL-LA-BARRE	Remise en état d'un appartement et intervention sur chaudière	14 969,46
11, rue de la Signiargoux	LONGJUMEAU	Divers intervention d'entretien courant	13 606,78

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2019, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, s'établit à 54 970 000 euros contre 60 215 000 euros en 2018 (et 54 610 000 euros à périmètre équivalent).

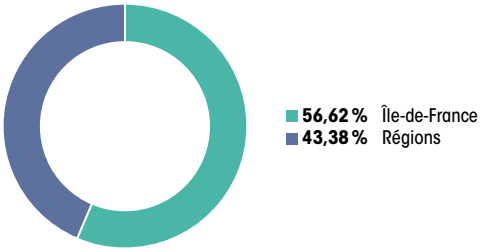
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2019

(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 2019



Répartition géographique du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2019



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2019

	Habitations	Total en €	Total en %
Île-de-France	36 350 000,00	36 350 000,00	**66,13%**
Régions	18 620 000,00	18 620 000,00	**33,87%**
TOTAL €	**54 970 000,00**	**54 970 000,00**	
TOTAL 2018	60 215 000,00	60 215 000,00	
TOTAL %	**100,00%**		**100,00%**

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la règlementation, il est rappelé qu'est intervenu au cours de l'exercice le changement substantiel suivant :

RÉDUCTION DE CAPITAL – POUVOIRS À LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 juillet 2019 et d'une décision de la gérance du 30 juillet 2019, le capital de la SCPI a été réduit d'un montant de 3 791 721 euros, pour le ramener de 54 478 750 euros à 50 687 029 euros, par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant de 87 euros par part. Le capital social effectif s'élève à 50 687 029 euros divisé en 43 583 parts d'une valeur nominale de 1 163 euros chacune.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Au moment où le rapport annuel de votre SCPI est rédigé, il est difficile de mesurer précisément les impacts financiers de cette crise.

Même si ces évènements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, à ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

NOTES

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 dudit 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 bonne conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations. Celui-ci intègre en complément des règles communes à l'ensemble des entités du Groupe La Française.

RÉMUNÉRATION

La Politique de rémunération des sociétés de gestion du Groupe La Française vise à encadrer l'application des principes relatifs à la rémunération de l'ensemble des membres du personnel des sociétés de gestion agréées par l'Autorité des Marchés Financiers.

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

La Politique de rémunération est revue et validée par le Conseil de Surveillance du Groupe assisté par le Comité des rémunérations Groupe et par le Comité des rémunérations des Entités du Groupe.

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

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 170 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 9 029 225,19 euros (dont 8 205 001,98 euros de part fixe et 824 223,21 euros de part variable).

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de La Francaise*.

***https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/corporate/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. Vos données sont partagées avec La Française AM Finance service qui intervient en tant que sous-traitant pour la prestation de tenue de registre.

Veuillez noter que vous disposez dans la limite des obligations légales, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Pour prendre connaissance de vos droits : ***https://www.la-francaise.com/fr/politique-de-confidentialite/***

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]
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
2019	50 687 029,00	-	43 583	1 153		1 060,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix d'entrée au 1er janvier (euros) [1]	1 005,12	1 005,12	942,30	1 177,62	1 099,35
Distribution versé au titre de l'année (euros) [2]	41,04	38,04	38,04	35,04	25,08
dont distribution de report à nouveau (en %)	*15,81%*	*13,41%*	*10,12%*	*7,96%*	*14,87%*
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) [3]	2,74%	2,54%	2,54%	2,34%	1,77%
Report à nouveau cumulé par part (euros) [4]	12,21	7,10	8,88	6,09	2,37

[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.

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)
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
2019	303	0,70%	1,5 mois	-	416,67

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

	2015		2016		2017		2018		2019	
	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	56,59	99,23	55,23	99,02	57,97	99,53	54,16	99,85	44,16	99,31
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,20	0,35	0,03	0,60		0,01				
Produits divers	0,24	0,42	0,69	0,37	0,27	0,46	0,08	0,15	0,31	0,69
TOTAL DES REVENUS	**57,04**	**100,00**	**55,96**	**100,00**	**58,24**	**100,00**	**54,24**	**100,00**	**44,47**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	6,82	11,95	6,63	11,85	6,96	11,94	6,50	11,98	5,30	11,92
Autres frais de gestion *	1,01	1,77	1,53	2,74	1,92	3,30	2,29	4,22	1,41	3,18
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,68	1,19	1,06	1,90	3,09	5,31	2,69	4,96	3,25	7,30
Charges immobilières non récupérées	10,83	18,99	10,86	19,41	10,70	18,37	12,40	22,87	12,87	28,95
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	**19,34**	**33,90**	**20,09**	**35,90**	**22,67**	**38,92**	**23,88**	**44,03**	**22,83**	**51,35**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	1,70	2,98	1,66	2,96						
- dotation nette aux autres provisions **	1,45	2,55	1,28	2,29	1,38	2,37	(1,89)	(3,49)	0,28	0,64
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	**3,15**	**5,53**	**2,94**	**5,25**	**1,38**	**2,37**	**(1,89)**	**(3,49)**	**0,28**	**0,64**
TOTAL DES CHARGES	**22,49**	**39,43**	**23,02**	**41,14**	**24,05**	**41,29**	**21,99**	**40,54**	**23,12**	**51,98**
RÉSULTAT	**34,55**	**60,57**	**32,94**	**58,86**	**34,19**	**58,71**	**32,25**	**59,46**	**21,35**	**48,02**
Variation du report à nouveau	(6,49)	(11,38)	(5,11)	(9,13)	(3,85)	(6,61)	(2,79)	(5,14)	(3,73)	(8,39)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	41,04	71,96	38,04	67,97	38,04	65,31	35,04	64,60	25,08	56,40
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	40,94	71,78	38,04	67,97	38,04	65,31	35,04	64,60	25,08	56,40

* 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 31/12/2018 *	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
Fonds collectés	65 374 500,00	(3 791 721,00)	61 582 779,00
Cessions d'immeubles	2 569 904,25	4 061 922,92	6 631 827,17
Plus et moins values sur cessions	(674 707,19)	677 107,34	2 400,15
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	**2 037 855,90**	**947 309,26**	**2 985 165,16**

* 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 les acomptes de l'impôt dû.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2019 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

	En euros
Revenu foncier	
Revenu brut	1 915 034
Autres charges déductibles	828 875
Revenu net	1 086 159
Soit par part pleine jouissance	24,92

	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 *	907 565,56
Réintégration	
Déduction (Plus values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	907 565,56

* Plus ou moins values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	907 565,56
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	907 565,56

* 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 par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI	
Pour les résidents français	**Pour les non-résidents français (ou assimilés)**
876,20	876,20

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2020.

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 31/12/2019, 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 31/12/2019								
Fournisseurs		179 687,75						179 687,75 €
Fournisseurs d'immobilisations							11 788,00	11 788,00*
TOTAL À PAYER		**179 687,75**					**11 788,00**	**191 475,75**
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**

* 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 ainsi qu'une modification du montant de la commission sur réalisation de parts sociales applicable et son extension au cas des parts en déshérence.

Réduction de 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 2020, 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 1 099 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.

Modification du montant de la commission sur réalisation de parts sociales applicable et son extension au cas des parts en déshérence.

Depuis de nombreuses années, des sommes bloquées figurent sur les comptes de votre SCPI, pour différentes raisons : changement des coordonnées bancaires et/ou postales des associés et dividendes non réclamés – succession non réglée faute d'héritiers qui se sont manifestés.

La société de gestion s'applique depuis des années, à rechercher ces personnes, afin d'apurer les comptes de la SCPI. Ces recherches présentant un coût financier et humain pour la société de gestion, étant donné le nombre de dossiers désormais concernés, il vous est proposé d'étendre le forfait administratif appliqué par la société de gestion, lors des cessions de gré à gré au cas de la recherche des personnes destinataires des parts en déshérence.

Il est précisé, à toutes fins utiles, que ce forfait devra être supporté par les associés/héritiers concernés et retrouvés par la société de gestion, après accomplissement de ses diligences, et non par la SCPI elle-même et donc la communauté des associés.

Dans ce cadre, il vous est également proposé d'ajuster le prix de ce forfait administratif, qui n'a pas évolué depuis l'origine, et qui ne correspond plus à la réalité des coûts générés par les diligences réalisées par la société de gestion. Par conséquent, le montant de ce forfait sera désormais de 150 euros, ce qui correspond au forfait moyen appliqué sur la place en matière de SCPI

En conséquence, le § 1 de l'alinéa 5 de l'article XVIII des statuts serait rédigé comme suit :

« 5. ~~Commission sur réalisation de parts sociales~~ Frais administratifs

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

• toute mutation de parts à titre gratuit,

• toute cession directe et

• toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI,

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

La Société de gestion

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 2019.

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 2019 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 2019, sur les 263 lots acquis, 20 lots ont été vendus. Sur les 243 détenus par la SCPI, 75 lots vacants se trouvaient en cours de commercialisation, dont 26 lots en attente de signature.

La valeur vénale de ce patrimoine, résultant des expertises réalisées dont nous avons pris connaissance, s'établit à 54 970 000 euros hors droits.

La valeur de réalisation s'établit à 58 058 244,21 € soit 1 332,13 € par part.

GESTION LOCATIVE ET CONTENTIEUX

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

Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation physique s'élevait à 70,57 % et le taux d'occupation financier à 79,29 %. 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 274 096 euros (hors dépôts de garantie), soit 1,01 % 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 2019, 303 parts ont été échangées sur la base d'un prix unitaire moyen payé par l'acquéreur de 1 118,80 euros. Cependant, compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts et de la réduction de capital réalisée en 2019 correspondant à la réduction de la valeur nominale d'un montant total de 87 euros par part, le marché secondaire reste toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2019

Notre réunion du 10 mars 2020, à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2019.

Le résultat de l'exercice social de la SCPI au 31 décembre 2019 se solde par un bénéfice de 930 517,70 euros, soit 21,35 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2019 s'est élevée à 25,08 euros par part, dont 3,73 euros prélevés sur le report à nouveau, générant ainsi un taux de distribution de 1,77 %.

En ce qui concerne l'exercice 2020, les prévisions présentées par la société de gestion font ressortir un résultat par part de 10,88 euros. La distribution annuelle devrait se situer entre 10,00 et 11,00 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 € par part serait atteint.

La société de gestion vous propose de modifier dans les statuts le montant du forfait administratif applicable sur la réalisation de parts sociales de gré à gré qui n'a pas évolué depuis la constitution de la SCPI et de l'étendre au cas de la recherche des personnes destinataires des parts en déshérence.

Le montant de ce forfait sera désormais de 150 euros HT, ce qui correspond au forfait moyen appliqué sur la place en matière de SCPI.

Ces résolutions n'appelant pas, de notre part, d'observations particulières, nous vous invitons à les approuver.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 10 mars 2020 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 2019 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 voter par correspondance.

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 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 2019 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 930 517,70 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 930 517,70 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 265 622,99 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 1 196 140,69 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 1 093 061,64 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 103 079,05 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2019

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 2019, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 54 253 775.41 euros, soit 1 244,84 euros par part;
- valeur de réalisation : 58 058 244,21 euros, soit 1 332,13 euros par part;
- valeur de reconstitution : 69 425 455,10 euros, soit 1 592,95 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 2020.
Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2019 à 35 765 euros, soit 0,82 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Fixation des honoraires de commercialisation de La Française Real Estate Managers - Constatation des honoraires perçus en 2019

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 ;

L'Assemblée générale constate que les honoraires versés à ce titre à la société La Française Real Estate Managers se sont élevés à 236 573 euros TTC en 2019.

SEPTIÈME 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, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, 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 d'une ou plusieurs réductions 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 2020.



DEUXIÈME RÉSOLUTION

Modification du montant de la commission sur réalisation de parts sociales applicable et extension au cas des parts en déshérence - Modification corrélative du § 1 de l'alinéa 5 de « l'Article XVIII : Rémunération de la Société de Gestion » des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de modifier le montant de la commission sur réalisation de parts sociales applicable et décide d'en étendre l'application au traitement des parts en déshérence et de modifier par conséquent, le § 1 de l'alinéa 5 de « l'Article XVIII : Rémunération de la Société de Gestion » des statuts de la société tel que suit :

Ancienne rédaction

« 5. Commission sur réalisation de parts sociales

Pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, il est dû à la Société de Gestion un droit fixe de 50,00 euros hors taxes, pour frais de dossier, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social.

Nouvelle rédaction

« 5. Frais administratifs

Un droit fixe forfaitaire de150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

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

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

[…] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

TROISIÈME 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

COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EUROS)

	31/12/2019		31/12/2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	**51 165 530,60**	**54 970 000,00**	**55 227 453,52**	**60 215 000,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	51 165 530,60	54 970 000,00	55 227 453,52	60 215 000,00
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)	**51 165 530,60**	**54 970 000,00**	**55 227 453,52**	**60 215 000,00**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)				
Autres actifs et passifs d'exploitation	**28 695,57**	**28 695,57**	**33 333,71**	**33 333,71**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	28 695,57	28 695,57	33 333,71	33 333,71
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**288 176,11**	**288 176,11**	**202 343,86**	**202 343,86**
Locataires et comptes rattachés	346 396,56	346 396,56	358 669,40	358 669,40
Provisions pour dépréciation des créances	(279 163,76)	(279 163,76)	(266 793,95)	(266 793,95)
Autres créances	220 943,31	220 943,31	110 468,41	110 468,41
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**4 417 841,71**	**4 417 841,71**	**3 380 304,68**	**3 380 304,68**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	4 417 841,71	4 417 841,71	3 380 304,68	3 380 304,68
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**4 734 713,39**	**4 734 713,39**	**3 615 982,25**	**3 615 982,25**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(1 647 185,65)**	**(1 647 185,65)**	**(1 313 218,46)**	**(1 313 218,46)**
Dettes financières	(138 532,00)	(138 532,00)	(180 997,00)	(180 997,00)
Dettes d'exploitation	(213 930,11)	(213 930,11)	(223 476,52)	(223 476,52)
Dettes diverses	(1 294 723,54)	(1 294 723,54)	(908 744,94)	(908 744,94)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(1 647 185,65)**	**(1 647 185,65)**	**(1 313 218,46)**	**(1 313 218,46)**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	716,47	716,47	715,10	715,10
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)	**716,47**	**716,47**	**715,10**	**715,10**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**54 253 774,81**		**57 530 932,41**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**58 058 244,21**		**62 518 478,89**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EUROS) [1]

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2018	Autres mouvements	Situation au 31/12/2019
Capital	**54 478 750,00**		**(3 791 721,00)**	**50 687 029,00**
Capital souscrit	54 478 750,00		(3 791 721,00)	50 687 029,00
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)**		**677 107,34**	**2 400,15**
Réserves				
Report à nouveau	**387 024,67**	**(121 401,68)**		**265 622,99**
Résultat de l'exercice	**(121 401,68)**	**121 401,68**	**(162 543,94)**	**(162 543,94)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	1 405 746,64	(1 405 746,64)	930 517,70	930 517,70
Acomptes sur distribution	(1 527 148,32)	1 527 148,32	(1 093 061,64)	(1 093 061,64)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	**57 530 932,41**	**0,00**	**(3 277 157,60)**	**54 253 774,81**

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



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EUROS)

	31/12/2019	31/12/2018
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	1 924 593,12	2 360 425,10
Charges facturées	260 182,05	305 374,22
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**2 184 775,17**	**2 665 799,32**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	260 182,05	305 374,22
Charges d'entretien du patrimoine locatif	142 704,84	117 164,87
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	561 020,20	540 553,84
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**963 907,09**	**963 092,93**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**1 220 868,08**	**1 702 706,39**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	18 597,74	(17 300,18)
Reprises de provisions pour créances douteuses	39 060,08	130 411,27
TOTAL I : Produits d'exploitation	**57 657,82**	**113 111,09**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	230 951,17	283 251,02
Charges d'exploitation de la société	20 242,15	28 335,48
Diverses charges d'exploitation	58 375,96	51 468,46
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	51 429,89	47 931,58
TOTAL II : Charges d'exploitation	**360 999,17**	**410 986,54**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(303 341,35)**	**(297 875,45)**
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers		
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)		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	13 371,44	3 638,00
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**13 371,44**	**3 638,00**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	380,47	2 722,30
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**380,47**	**2 722,30**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**12 990,97**	**915,70**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**930 517,70**	**1 405 746,64**

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 2024. 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 de la « capitalisation des revenus locatifs » qui consiste à appliquer un taux de capitalisation à la valeur locative d'un immeuble après rapprochement de son loyer effectif. Cette méthodologie est complétée de la méthode dite « par comparaison » qui permet d'analyser la valeur métrique en la comparant à des références de marché. La société de gestion utilise la même méthodologie et confronte sa valorisation avec celle de l'expert.

Valeur vénale au 31 décembre 2019 des immeubles locatifs : 54 970 000,00 euros.

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Au moment où le rapport annuel de votre SCPI est rédigé, il est difficile de mesurer précisément les impacts financiers de cette crise, nous pouvons cependant apporter les commentaires ci-après.

Les transactions locatives vont certainement être ralenties, à la fois dans le rythme des locations mais aussi celui des congés. Les travaux de remise en état vont également être retardés.

Votre SCPI continuera à être protégée par la mutualisation des risques intrinsèque aux SCPI.

Certains locataires pourraient rencontrer des difficultés suite au ralentissement économique observé. Les mesures massives de soutien annoncées par le gouvernement devraient permettre de soutenir l'économie en général.

Les loyers du premier trimestre ont été normalement encaissés. A compter du mois d'avril, certaines échéances pourraient subir des retards de paiements avec un éventuel accroissement de la provision pour créances douteuses.

Même si ces évènements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, à ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2019		Exercice 2018	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	51 165 530,60	54 970 000,00	55 227 453,52	60 215 000,00
Total	**51 165 530,60**	**54 970 000,00**	**55 227 453,52**	**60 215 000,00**
TOTAL GÉNÉRAL	**51 165 530,60**	**54 970 000,00**	**55 227 453,52**	**60 215 000,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATION LOCATIVES au 31/12/2018	**55 227 453,52**
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2018	**55 227 453,52**
Cessions	**(4 061 922,92)**
TOULOUSE - 8 rue Ticky Holgado	(117 937,56)
TOULOUSE - 8 rue Ticky Holgado	(133 709,31)
LE PERREUX SUR MARNE - 29-35 rue Victor Recourat	(293 210,89)
SURESNES - 73 avenue des Bas Roger	(317 649,65)
LE PERREUX SUR MARNE - 29-35 rue Victor Recourat	(215 586,83)
TOULOUSE - 8 rue Ticky Holgado	(136 615,33)
TOULOUSE - 8 rue Ticky Holgado	(246 812,32)
VILLEURBANNE - 4 rue Charrin	(195 038,72)
VILLEURBANNE - 4 rue Charrin	(190 846,31)
LE PERREUX SUR MARNE - 29-35 rue Victor Recourat	(288 004,40)
SURESNES - 73 avenue des Bas Roger	(459 631,77)
BORDEAUX - 23 rue Erik Satié	(197 863,33)
VILLEURBANNE - 4 rue Charrin	(197 548,99)
BORDEAUX - 23 rue Erik Satié	(150 467,83)
BORDEAUX - 23 rue Erik Satié	(147 863,68)
VILLIERS SUR MARNE - 1-3 rue du Général Galliéni	(266 600,71)
VILLEURBANNE - 4 rue Charrin	(112 717,39)
BORDEAUX - 23 rue Erik Satié	(191 873,79)
ENGHIEN LES BAINS - 105 rue du Général de Gaulle	(201 944,11)
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2019	**51 165 530,60**
IMMOBILISATION LOCATIVES au 31/12/2019	**51 165 530,60**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION au 31/12/2018	**33 333,71**
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2018	**33 333,71**
Fonds de roulement versés aux syndics	0,00
Fonds de roulement restitués par les syndics	(4 638,14)
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2019	**28 695,57**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION au 31/12/2019	**28 695,57**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2018	Compte à compte 2018 *	Dotation 2019	Montant des amortissements au 31/12/2019
Amortissements					
Agencements, aménagements, installations	5 ans	26 164,29	0,00		26 164,29

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

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2018	Dotation 2019	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2019
Provisions				
Pour créances douteuses	266 793,95	51 429,89	39 060,08	279 163,76
TOTAL	**266 793,95**	**51 429,89**	**39 060,08**	**279 163,76**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2018	1 405 746,64
Report à nouveau 2018	387 024,67
TOTAL DISTRIBUABLE	**1 792 771,31**
Distribution 2018	1 527 148,32
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**265 622,99**

* Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1er janvier de l'exercice.

ANNEXE

11

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	88 963,87
Locataires et comptes rattachés	2 268,88
Autres dettes d'exploitation	76 406,66
Intérêts courus à payer	(32 908,69)
TOTAL	**134 730,72**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	1 243,00
Autres créances d'exploitation	116 393,14
TOTAL	**117 636,14**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	33 480,66
Locataires : factures à établir	1 243,00
Locataires : créances douteuses	311 672,90
TOTAL	**346 396,56**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

TOTAL	**9 000,00**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Apurement des comptes locataires	380,47
TOTAL	**380,47**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Remboursement sinistre	2 552,47
Indemnite procédure	1 400,00
Apurements des comptes locataires	4 418,31
Protocole abandon du solde de l'acquisition Bordeaux	5 000,00
Divers produits exceptionnels	0,66
TOTAL	**13 371,44**

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
29-35 rue Victor Recourat - 94170 LE PERREUX SUR MARNE	Habitation	06/11/2019	350 000,00
9 rue Ticky Holgado - 31200 TOULOUSE	Habitation	25/09/2019	200 000,00
9 rue Ticky Holgado - 31200 TOULOUSE	Habitation	11/10/2019	165 000,00
9 rue Ticky Holgado - 31200 TOULOUSE	Habitation	14/11/2019	140 000,00
40 rue Gabriel Péri - 78120 SAINT-CYR L'ÉCOLE	Habitation	12/11/2019	230 000,00
9 rue Ticky Holgado - 31200 TOULOUSE	Habitation	18/11/2019	140 000,00
40 rue Gabriel Péri - 78120 SAINT-CYR L'ÉCOLE	Habitation	22/11/2019	215 000,00
17 avenue de la Gare - 33000 BORDEAUX	Habitation	14/11/2019	224 000,00
17 avenue de la Gare - 33000 BORDEAUX	Habitation	26/11/2019	180 000,00
9 rue Ticky Holgado - 31200 TOULOUSE	Habitation	10/12/2019	140 000,00
17 avenue de la Gare - 33000 BORDEAUX	Habitation	13/12/2019	178 000,00
40 rue Gabriel Péri - 78120 SAINT-CYR L'ÉCOLE	Habitation	29/11/2019	210 000,00
Opérations de valorisation			**Néant**

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
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%	1 030,17	3 514 925,48		3 514 925,48	4 150 000,00
17, avenue de la Gare 33000 BORDEAUX	27/12/2007	100,00%	1 891,45	5 540 721,37		5 540 721,37	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%	626,88	1 820 307,11		1 820 307,11	2 516 458,52
40, rue Gabriel Péri 78120 SAINT-CYR-L'ÉCOLE	16/06/2008	100,00%	899,10	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%	554,40	2 561 345,58		2 561 345,58	3 338 627,00
29/35, rue Victor Recourat 94170 LE PERREUX-SUR-MARNE	04/09/2007	100,00%	388,66	1 953 197,88		1 953 197,88	2 750 000,00
1 et 3, rue du Gal Gallieni 94350 VILLIERS-SUR-MARNE	04/07/2007	100,00%	345,00	1 233 963,29		1 233 963,29	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%	2 608,20	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%	575,60	2 502 652,89		2 502 652,89	2 704 597,00
TOTAL GÉNÉRAL			**13 983,85**	**51 165 530,60**		**51 165 530,60**	**55 227 453,52**

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 209

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 28 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 2019 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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, arrêté le 28 avril 2020, et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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

Paris - La Défense, le 20 mai 2020

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 2019

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 2019 s'élève à 230 951,17 € 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 2019.

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 2019 s'élève à 76 035 € 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.

Le montant comptabilisé au titre des honoraires d'intermédiaire pour les ventes intervenant au profit des locataires et des honoraires relatifs aux ventes intervenant au profit de tout acquéreur au titre de l'exercice 2019 s'élève à respectivement 7 573 € TTC et 229 000 € TTC.

Paris - La Défense, le 20 mai 2020

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Virginie Gaitte

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 2020 - G10104