

# RAPPORT ANNUEL

# 2015

**MULTIHABITATION 3**



**LA FRANÇAISE**

# Multihabitation 3

SCPI Robien à capital fixe fermé

Assemblée générale ordinaire du 15 juin 2016

1	Conjoncture.....	2
2	Organes de direction et de contrôle.....	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2015.....	6
4	Gouvernance et contrôle interne.....	10
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion.....	12
6	Rapport du conseil de surveillance.....	16
7	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire ...	17
8	Comptes au 31 décembre 2015.....	18
9	Annexe.....	21
10	Composition du patrimoine.....	24
11	Rapports du commissaire aux comptes.....	25

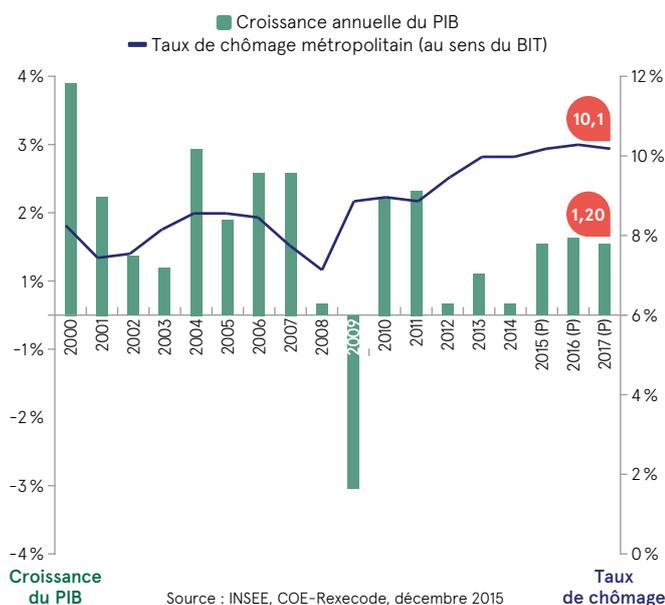




## NET REGAIN DE DYNAMISME SUR LE MARCHÉ EN 2015

La croissance de l'économie française a progressé en 2015, le Produit Intérieur Brut (PIB) affichant une augmentation de 1,1%, après 0,2% en 2014. Elle a profité de la reprise de la production qui augmente de 1,3% sur l'ensemble de l'année, malgré la baisse toujours importante enregistrée dans la construction. La consommation s'est raffermie en 2015, en hausse de 1,4% contre 0,6% en 2014. Pour autant, la progression du PIB s'est appuyée sur des évolutions divergentes d'un trimestre à l'autre, confirmant un redémarrage en dents de scie de l'économie. L'activité a ainsi freiné en fin d'année, atteignant +0,2% contre +0,4% initialement prévu, alors qu'elle avait été plus vigoureuse au 3<sup>ème</sup> trimestre. Elle a pâti des impacts très négatifs sur les dépenses de tourisme et de consommation des attentats du 13 novembre dernier. De même, le marché de l'emploi alterne les bons et les mauvais résultats : après avoir légèrement reflué en début d'année, le chômage a repris sa progression au 3<sup>ème</sup> trimestre, pour se réorienter légèrement à la baisse en fin d'année.

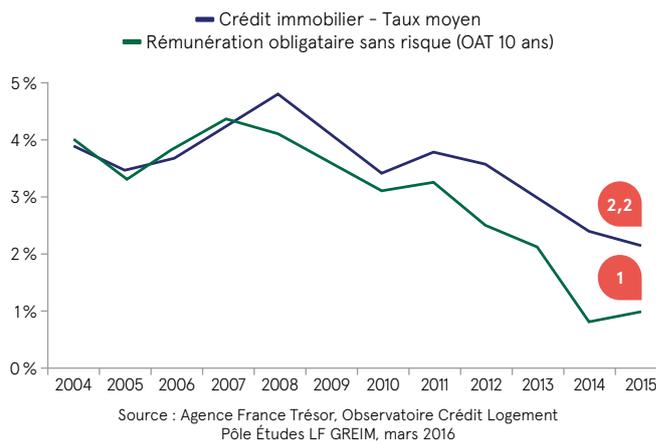
### ● Croissance du PIB et taux de chômage en France



Dans cet environnement contrasté, les taux d'emprunt sont restés à des niveaux très bas. Ils s'établissaient à 2,20% en décembre 2015 en moyenne pour un emprunt de 15 ans, leur plus faible niveau jamais observé en fin d'année. Ainsi, les facteurs de soutien au marché de l'immobilier résidentiel demeurent nombreux. La demande de logements reste en effet structurellement forte. Une démographie dynamique en comparaison avec les autres états de l'Union Européenne, le phénomène de décohabitation ainsi que la préparation de la retraite accentuent ce phénomène, d'autant que la pierre incarne la valeur refuge par excellence. D'un point de vue plus conjoncturel, la progressive amélioration de l'environnement macro-économique et des taux de crédit toujours très faibles restaurent le pouvoir d'achat des ménages. De plus, les nouvelles mesures en faveur du logement soutiennent enfin l'activité, dans le cadre d'un dispositif Pinel lisible et

amélioré par la révision des zones éligibles. Enfin, l'offre accrue de produits à la vente, sur le segment du neuf notamment, contribue à dynamiser l'activité, d'autant que les prix ont baissé de manière continue ces dernières années. L'augmentation des transactions tant dans le neuf que dans l'ancien reflète bien ces tendances.

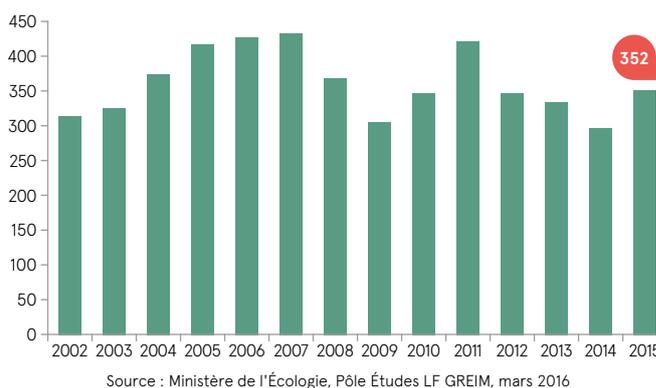
### ● Rendements obligataires et taux immobiliers



## REDÉMARRAGE CONFIRMÉ DU MARCHÉ DU NEUF EN 2015

La hausse des ventes de logements neufs s'est fortement accélérée en fin d'année. Le nombre d'unités vendues a progressé de 18% en 2015, pour dépasser les 100 000 unités, une première depuis 2011. Entre 2012 et 2014, les transactions sont en effet restées inférieures à 88 000. Depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, elles ont été portées par les investisseurs désireux de profiter du dispositif Pinel. Ils ont représenté 56% des ventes enregistrées en 2015, en forte hausse de 44% par rapport à 2014. Le délai d'écoulement s'est ainsi stabilisé au cours du second semestre 2015, après avoir fortement reculé en début d'année. L'offre disponible représentait 11,5 mois de vente au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015, en baisse de l'équivalent de plus de six mois par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014. Ce recul du délai d'écoulement en rythme annuel devrait se poursuivre courant 2016 et même s'intensifier en fin d'année. En effet, malgré des mises en chantier de logements neufs plus soutenues (elles progressent de 18% en 2015 par rapport à une année 2014 timide), la demande devrait rester dynamique et permettre une absorption rapide de l'offre.

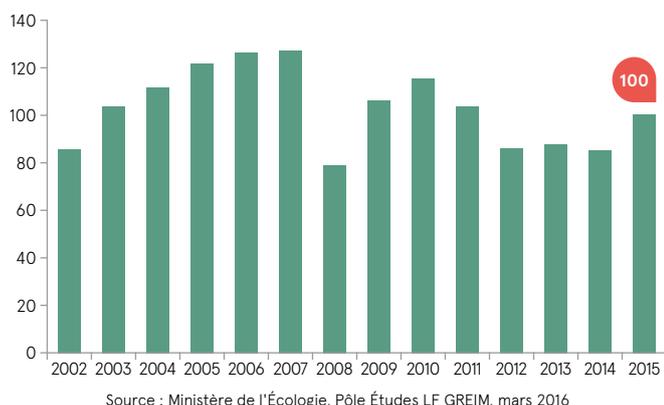
### ● Mises en chantier de logements neufs en France (en milliers)



Cette accélération des mises en chantier depuis début 2015 permettra à la demande de se positionner à moyen terme sur un nombre accru de programmes.

De même, la progression des octrois de permis de construire s'est renforcée en 2015 (+4,5 % en rythme annuel) et contribuera, à plus long terme, à fluidifier le marché. Les mises en vente progressent néanmoins plus lentement que les ventes elles-mêmes, générant des tensions sur les prix. Ainsi, la hausse des prix de vente a accéléré en fin d'année. Elle s'établit à 1,1% entre le 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 et le 4<sup>ème</sup> trimestre 2015, contre 0,8% en moyenne sur l'ensemble de l'année. Elle a été plus particulièrement marquée en Île-de-France, à 2,1%.

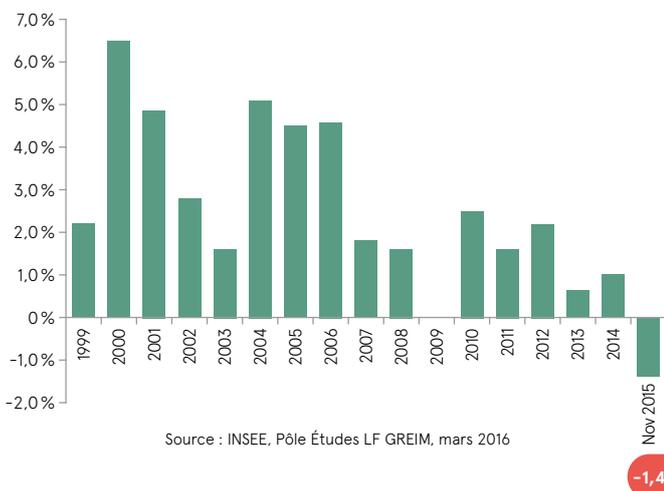
### ● Nombre de ventes de logements neufs en France (en milliers)



## UN MARCHÉ LOCATIF À LA PEINE

La baisse des loyers a atteint 1,4 % entre janvier et août 2015. Leur redémarrage, traditionnellement observé pendant l'été, ne s'est pas produit en 2015, une première depuis 1998. Ce repli reflète un environnement macro-économique qui ne s'améliore que très lentement. Il atteste de l'augmentation de la solvabilité des ménages, qui deviennent plus facilement propriétaires au détriment de la location. La vacance poursuit ainsi sa progression : elle concerne désormais l'ensemble des régions. Elle permet une hausse continue de la mobilité résidentielle, observée depuis fin 2013, résultat de loyers en baisse et d'une indexation en faible progression. Elle reste néanmoins très inférieure à la moyenne nationale et se dégrade même rapidement dans les zones les plus tendues, à Paris, en 1<sup>ère</sup> périphérie parisienne et en Rhône-Alpes en particulier. Les loyers de marché ont terminé l'année 2015 en baisse par rapport à 2014.

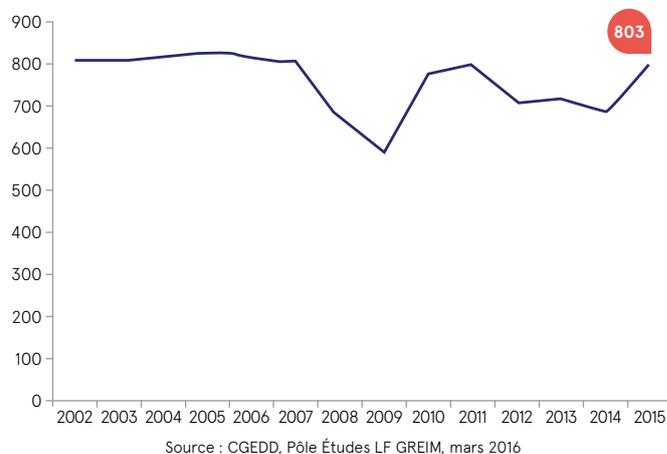
### ● Variations des loyers



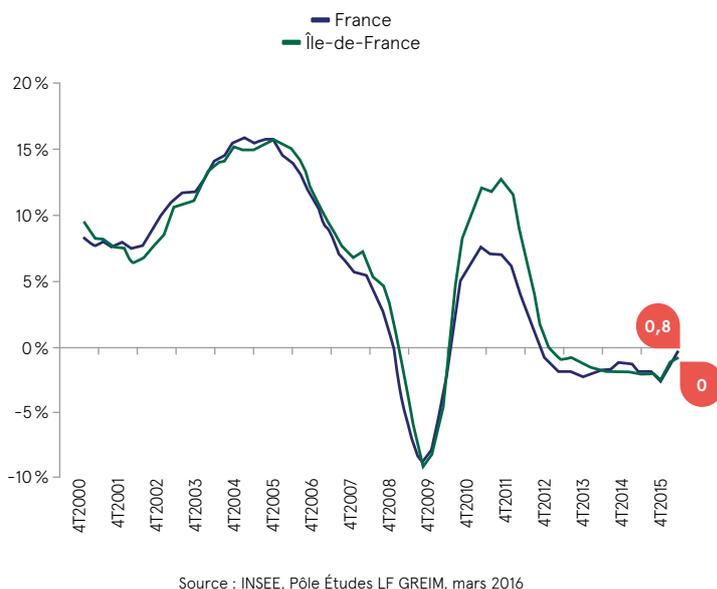
## NETTE ACCÉLÉRATION DES TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN

Les ventes de logements anciens ont poursuivi leur reprise ininterrompue depuis 2015. Ainsi 803 000 unités ont été vendues en 2015, en hausse sensible de 16 %, portée par une accélération marquée depuis juin dernier. Les transactions n'avaient pas connu de progression aussi franche depuis 2010. Elles sont soutenues principalement par les taux d'emprunt bas et des prix toujours légèrement orientés à la baisse. En effet, après avoir bien résisté à la crise financière, les prix ont entamé leur recul fin 2011. Celui-ci demeure modeste, proche de 7 %, comparé à la hausse cumulée de 150 % enregistrée entre 1998 et 2011. Si les prix se sont stabilisés en moyenne sur l'ensemble du territoire au 4<sup>ème</sup> trimestre, ils accusent toujours un repli de 0,8 % en Île-de-France.

### ● Nombre de ventes de logements anciens en France (en milliers)



### ● Taux de croissance annuel du prix des logements anciens en France (glissement annuel-cvs)



## PERSPECTIVES 2016

---

L'année 2016 devrait marquer une reprise plus franche de l'activité immobilière, tant dans le neuf que dans l'ancien. La demande de logements se raffermira, soutenue par une reprise économique toujours faible mais qui gagne en dynamisme, et par des mesures gouvernementales entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016, qui prévoient une accession à la propriété favorisée, des logements neufs, grâce notamment à l'élargissement du Prêt à Taux Zéro (PTZ). Le maintien des taux d'emprunt à un niveau durablement bas stimulera encore la production de nouveaux crédits, d'autant que le phénomène de renégociation s'essouffle. L'émission de crédits immobiliers se concentrera, en grande majorité, sur de nouvelles acquisitions donc sur un marché plus restreint, entraînant une concurrence accrue entre les banques sur les niveaux de taux.

L'offre de logements devrait, quant à elle, s'avérer plus abondante et œuvrera à une meilleure fluidité du marché. Les mises en chantier seront globalement en hausse : les livraisons de logements neufs ont atteint 100 206 unités en 2015 et devraient nettement les dépasser en 2016 avec 120 000 mises en vente attendues. Une disponibilité accrue de logements anciens est également anticipée pour 2016, mais elle masquera toujours des disparités régionales très importantes, l'offre demeurant très nettement insuffisante dans les zones les plus recherchées, l'Île-de-France notamment. Les ventes de logements neufs et anciens devraient donc progresser en 2016, soutenant les prix sur les deux segments. Ils resteront vraisemblablement en phase d'ajustement pour les logements anciens, bien que de manière plus modérée en 2016. Ils devraient légèrement progresser pour les logements neufs, reflétant un nouvel équilibre offre/demande sur la base de volumes plus importants.



# FICHE D'IDENTITÉ Multihabitation 3



● **Type de SCPI**  
SCPI « Robien »  
à capital fixe fermé

● **Siège social**  
128 boulevard Raspail  
75006 Paris

● **Date de création**  
17 juillet 2006

● **N° d'immatriculation au RCS**  
491 034 294 RCS PARIS

● **Date de dissolution statutaire**  
16 juillet 2021

● **Capital social**  
54 478 750 euros

● **Visa AMF**  
SCPI n°06-13 en date du 12 juillet 2006

## SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

### La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros  
Siège social : 128, boulevard Raspail – 75006 Paris  
399 922 699 RCS PARIS  
Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille n° GP-07000038 du 26 juin 2007  
Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014

### Directoire

Xavier LEPINE, Président  
Patrick RIVIERE, Vice-Président  
Marc BERTRAND, Directeur Général  
Marc-Olivier PENIN

### Conseil de surveillance

Eric CHARPENTIER, Président  
Groupe La Française  
Caisse Centrale du Crédit Mutuel  
Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest  
Crédit Mutuel Arkéa  
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

### Commissaires aux comptes

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

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

## CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

### Composition du conseil de surveillance :

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

### Fin de mandat :

A l'issue de l'assemblée générale de 2018  
appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2017

## EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

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

## COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

**Fin des mandats :** à l'issue de l'assemblée générale de 2018  
appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2017



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2015



## Introduction

Le résultat 2015 est en forte baisse par rapport à 2014 (-9,93 %) essentiellement en raison du départ de Lapeyre du local commercial de Saint-Malo qui génère une perte de loyer de près de 100 000 euros sans tenir compte des charges non refacturées. Les loyers provenant du patrimoine résidentiel ont baissé de 1% en raison de l'augmentation du turn-over qui est passé de 22,05 % à 27,38 %. Le taux d'occupation financier s'en trouve impacté (90,81% contre 95,70 % en 2014). Si l'on exclut le local de Saint-Malo, le taux d'occupation financier s'élève à 94,31% contre 95,39 % l'année précédente. Les 73 relocations (+6) réalisées dans l'année ont contribué à la hausse des honoraires de commercialisation et des travaux de remise en état. Enfin, les taxes foncières ont enregistré une hausse non négligeable de 14 129,38 euros (+6,57%).

L'indice moyen de référence des loyers (I.R.L.) a progressé de 0,24 %.

Le volume de travaux est en augmentation, cela résulte pour l'essentiel des remises en état des appartements libérés ainsi que du changement d'équipements hors-service (ex : ballons d'eau chaude, convecteurs, robinetterie, réparations de chaudières, etc.). La dotation à la Provision pour Grosses Réparations est maintenue à 3 % des loyers quittancés. La provision constituée permettra d'amortir les futures grosses réparations. Le stock s'élève en fin d'exercice, après dotation et reprise, à 242 102,92 euros.

La valeur d'expertise 2015 est en baisse de -1,54 % du fait du local commercial de Saint-Malo (-35,52 %) dont la relocation est difficile en raison de la situation économique du secteur qui impacte les décisions d'implantation des enseignes qui pourraient être intéressées par ce bien.

Pour maintenir la distribution à 41,04 euros par part, 6,49 euros ont été prélevés sur le report à nouveau qui s'élève après prélèvement à 12,21 euros par part.

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2015

Capital effectif	54 478 750,00 €
Nombre de parts	43 583
Capitalisation	65 374 500 €
Nombre d'associés	1 158
Valeur de réalisation	1 397,02 €
Prix de souscription	1 500,00 €
Prix acquéreur	1 005,12 €
Prix net vendeur (Prix d'exécution)	902,40 €
Valeur ISF pour 2016 *	902,40 €
Distribution de l'exercice 2015 **	41,04 €

\* Correspond à la valeur pouvant être retenue par les associés assujettis à l'ISF.

\*\* Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

## TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2015	2014
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	2 881 756,58	2 969 335,72
dont loyers	2 466 564,34	2 594 004,78
Total des charges	1 376 079,47	1 297 648,54
Résultat	1 505 677,11	1 671 687,18
Dividende	1 788 646,32	1 788 646,32

	2015	2014
<b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>		
Capital social	54 478 750,00	54 478 750,00
Total des capitaux propres	58 471 687,56	58 754 656,77
Immobilisations locatives	57 797 357,77	57 797 357,77

	Global 2015	Par part 2015
<b>Autres informations</b>		
Bénéfice	1 505 677,11	34,55*
Dividende	1 788 646,32	41,04
<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale / expertise	59 970 000,00	1 376,00
Valeur comptable	58 471 687,56	1 341,62
Valeur de réalisation	60 886 432,71	1 397,02
Valeur de reconstitution	72 516 034,16	1 663,86

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

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2015

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

### ● Valeur comptable

Il s'agit de la valeur résultant de l'état du patrimoine à la clôture de l'exercice, c'est-à-dire de la valeur bilantielle.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	57 797 357,77
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	674 329,79
Valeur comptable	58 471 687,56
Valeur comptable ramenée à une part	1 341,62

### ● 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 des immeubles « actuelle »	59 970 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	916 432,71
Valeur de réalisation	60 886 432,71
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 397,02

### ● 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	60 886 432,71
Frais d'acquisition des immeubles	3 718 140,00
Commission de souscription	7 911 461,45
Valeur de reconstitution *	72 516 034,16
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 663,86

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

## MARCHÉ DES PARTS EN 2015 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	89	0,20 %
Parts transférées par succession et/ou donation	246	0,56 %
Parts cédées de gré à gré		

Le marché des parts ne saurait être significatif dès lors que la durée de détention des parts dont les associés sont titulaires conditionne les avantages fiscaux et donc la performance à terme de Multihabitation 3. Des cas particuliers, souvent liés à des situations familiales personnelles, peuvent néanmoins justifier quelques transactions trimestrielles. Dans cette hypothèse, le prix établi, inférieur à la valeur de réalisation publiée, prend en compte l'absence d'avantage fiscal transmis à l'acquéreur.

Le prix moyen constaté payé par l'acquéreur en 2015 ressort à 1 005,12 euros par part.

## PATRIMOINE IMMOBILIER

### Évolution du patrimoine

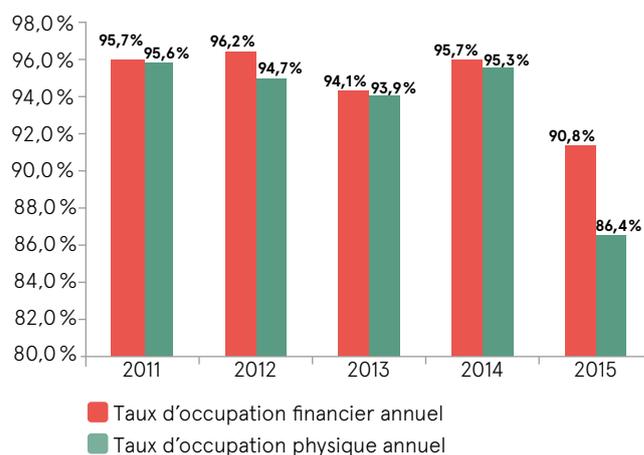
Tous les investissements de la SCPI sont réalisés et livrés.

La relocation du local commercial de Saint Malo pourrait avoir lieu au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2016 compte tenu des contacts en cours. Cette relocation pourrait permettre une cession de l'actif en 2016 aux conditions qui restent à définir.

### Gestion du patrimoine

#### ● Taux d'occupation

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



#### Rappel :

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

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant des loyers appelés sur l'année par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période. Pour les immeubles acquis en cours d'année, la période qui précède la date de livraison n'est pas prise en compte dans le calcul du taux d'occupation.
- Le taux d'occupation physique exprime à un instant « T » (ici, 31-12-2015) la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

## ● Situation locative

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots	Lots loués	Lots réservés	Lots à louer	Lots sous congé
13 - Marseille	07/10	19	19			
31 - Toulouse	04/09	28	27		1	
33 - Bordeaux	05/09	35	34		1	
35 - St-Malo (commerce)	12/08	1				
64 - Saint-Jean-de-Luz	07/10	13	13			
69 - Villeurbanne	06/09	15	15			
78 - Saint-Cyr-l'École	06/10	19	19			1
91 - Longjumeau	04/10	26	25		1	1
92 - Boulogne	09/10	13	13			2
92 - Suresnes	05/09	8	7		1	
94 - Le Perreux-sur-Marne	03/09	10	10			
94 - Villiers-sur-Marne	11/08	6	5		1	
95 - Deuil-La-Barre	10/10	18	18			
95 - Enghien	10/09	10	9		1	
95 - Pontoise	12/09	42	40		2	
<b>TOTAL</b>		<b>263</b>	<b>254</b>		<b>8</b>	<b>4</b>

## ● Évolution des produits locatifs quittancés

Au cours de l'exercice, 2 466 564,34 euros de loyers ont été facturés contre 2 594 004,78 euros en 2014, soit une baisse de 4,91%.

Les loyers encaissés représentent 97,98 % des loyers facturés contre 98,27 % en 2014.

## ● Contentieux

Le nombre de dossiers contentieux a augmenté, 19 dossiers sont traités (dont 14 concernent des locataires partis) contre 14 en 2014.

La dotation à la provision pour créance douteuse s'élève à 76 365,26 euros, la reprise s'élève à 12 977,90 euros et la provision s'établit au 31 décembre à 233 403,57 euros.

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

## ● Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations),
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre.

2015

Coût TTC (euros)

### Travaux réalisés

91 356,61

Provisions pour travaux au 31 décembre

242 102,92

### Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût TTC (euros)
92150 SURESNES 73 avenue des Bas Roger	Travaux de remise en état de deux appartements	27 879,02
91160 LONGJUMEAU 11 rue de Signiargoux	Travaux de remise en état d'un appartement	11 574,45
95880 ENGHIEEN-LES-BAINS 105 rue du Général de Gaulle	Travaux de peinture	9 870,74
78120 SAINT-CYR-L'ÉCOLE 40 rue Gabriel Péri	Travaux de copropriété : installation éclairage des voies privées	7 307,69
13010 MARSEILLE 18 rue Gaston Berger	Travaux de remise en état d'un appartement	6 813,50

### Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût TTC (euros)
95300 PONTOISE 77 rue de Gisors	Diverses réparations plomberie et remplacements ballons eau chaude	8 114,47
91160 LONGJUMEAU 11 rue de Signiargoux	Divers entretiens parking	5 370,36
33000 BORDEAUX 17 avenue de la Gare	Divers entretiens plomberie	3 475,99
92150 SURESNES 73 avenue des Bas Roger	Remplacements axe volet roulant et chauffe eau	3 279,76

## Expertises et répartition du patrimoine

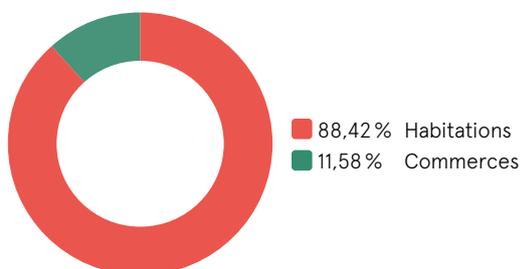
La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2015, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, s'établit à 59 970 000 euros contre 60 892 500,00 euros en 2014 soit une baisse de -1,54 % et une augmentation de 3,75 % par rapport aux prix d'acquisition.

### ● Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015

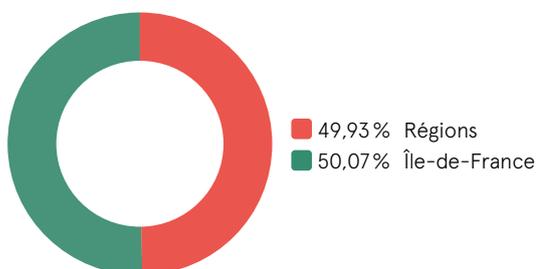
Au 31 décembre 2015, la surface acquise de Multihabitation 3 est de 17 438 m<sup>2</sup>.

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

#### ● Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015



#### ● Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015



### ● Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2015

	Habitations	Bureaux	Commerces	Total (euros)	Total (%)
Paris					
Île-de-France	37 950 000,00			37 950 000,00	63,28 %
Régions	20 400 000,00		1 620 000,00	22 020 000,00	36,72 %
<b>TOTAL (euros) 2015</b>	<b>58 350 000,00</b>		<b>1 620 000,00</b>	<b>59 970 000,00</b>	
Total 2014	58 380 000,00		2 512 500,00	60 892 500,00	
<b>TOTAL (%)</b>	<b>97,30 %</b>		<b>2,70 %</b>		<b>100,00 %</b>

## CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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



# GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

## 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 la SCPI Multihabitation 3, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

### ● Les travaux de Contrôle Interne, Risques financiers et Risques Opérationnels s'articulent autour :

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

### ● Le processus s'organise en trois niveaux :

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

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

**Les contrôles de troisième niveau** sont menés périodiquement par des audits externes.

Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

## ACCÈS À L'INFORMATION

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

## 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 comporte un risque de perte en capital et 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.

**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.

### ● 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 :

- identification des risques ;
- 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

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.

## PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations, 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.

## RÉMUNÉRATION

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

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

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 108 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 6 530 695 euros, pour 72 véhicules gérés.

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

La politique de rémunération est revue annuellement par le Comité des Rémunérations du gestionnaire.

La politique de rémunération synthétique est détaillée sur le site internet de la société de gestion <https://www.lafrancaise-gam.com/fileadmin/docs/corporate/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf>



Siège social La Française : 128, boulevard Raspail, 75006 Paris - Agence Franklin Azzi Architecture® - Promoteur : Alatreia Cogedim Entreprise

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions <sup>(1)</sup>	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(2)</sup>
2011	54 478 750,00	-	43 583	1 153	-	979,57
2012	54 478 750,00	-	43 583	1 155	-	979,56
2013	54 478 750,00	-	43 583	1 158	-	N.D..
2014	54 478 750,00	-	43 583	1 159	-	1 005,12
2015	54 478 750,00	-	43 583	1 158	-	1 005,12

<sup>(1)</sup> Diminué des retraits.

<sup>(2)</sup> Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2011	2012	2013	2014	2015
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (euros)	965,80	979,57	979,56	N.D.	1 005,12
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup> (euros)	41,04	43,08	41,04	41,04	41,04
<i>dont distribution de report à nouveau en %</i>	<i>0,05 %</i>	<i>9,98 %</i>	<i>5,65 %</i>	<i>6,53 %</i>	<i>15,81 %</i>
<i>dont distribution de réserves de plus-values en %</i>					
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(2)</sup>	2,74 %	2,87 %	2,74 %	2,74 %	2,74 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup> (euros)	28,00	23,70	21,38	18,70	12,21

<sup>(1)</sup> Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1<sup>er</sup> janvier.

<sup>(2)</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :

<sup>(1)</sup> du dividende brut avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées)

<sup>(2)</sup> par le prix acquéreur moyen de l'année n

<sup>(3)</sup> Report à nouveau après affectation du résultat.

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2011	88	20 %	1,5 mois	-	179,63
2012	21	5 %	1,5 mois	-	301,15
2013	51	11 %	1,5 mois	-	231,45
2014	144	33 %	1,5 mois	-	314,07
2015	89	20 %	1,5 mois	-	414,42

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

	2011		2012		2013		2014		2015	
	Montant	% du total des revenus								
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	58,20	98,55	59,31	98,25	58,50	98,62	59,52	99,03	56,59	99,22
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,85	1,44	1,02	1,69	0,50	0,85	0,27	0,45	0,20	0,35
Produits divers	0,01	0,01	0,04	0,06	0,32	0,53	0,31	0,52	0,24	0,42
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>59,06</b>	<b>100,00</b>	<b>60,37</b>	<b>100,00</b>	<b>59,32</b>	<b>100,00</b>	<b>60,10</b>	<b>100,00</b>	<b>57,04</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	6,98	11,82	7,13	11,81	6,98	11,76	7,09	11,80	6,82	11,95
Autres frais de gestion *	1,15	1,94	1,46	2,41	1,48	2,50	1,44	2,40	1,01	1,77
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,43	0,74	0,72	1,18	0,76	1,27	0,56	0,93	0,68	1,20
Charges immobilières non récupérées	7,44	12,59	9,45	15,66	9,30	15,68	9,86	16,41	10,83	18,98
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>16,00</b>	<b>27,09</b>	<b>18,76</b>	<b>31,06</b>	<b>18,52</b>	<b>31,21</b>	<b>18,95</b>	<b>31,54</b>	<b>19,34</b>	<b>33,90</b>
<b>Amortissements nets</b>										
- patrimoine	0,20	0,34								
- autres (charges à étaler)			0,04	0,06						
<b>Provisions</b>										
- dotation provision pour grosses réparations	1,76	2,97	1,78	2,95	0,88	1,48	1,79	2,98	1,70	2,98
- dotation nette aux autres provisions **	0,09	0,17	1,01	1,68	1,21	2,05	1,00	1,66	1,45	2,55
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>2,05</b>	<b>3,48</b>	<b>2,83</b>	<b>4,69</b>	<b>2,09</b>	<b>3,53</b>	<b>2,79</b>	<b>4,64</b>	<b>3,15</b>	<b>5,53</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>18,05</b>	<b>30,57</b>	<b>21,59</b>	<b>35,75</b>	<b>20,61</b>	<b>34,74</b>	<b>21,74</b>	<b>36,18</b>	<b>22,49</b>	<b>39,43</b>
<b>RÉSULTATS</b>										
Variation du report à nouveau	(0,02)	(0,03)	(4,30)	(7,12)	(2,33)	(3,92)	(2,68)	(4,46)	(6,49)	(11,38)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	41,04	69,49	43,08	71,37	41,04	69,18	41,04	68,29	41,04	71,95
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	36,41	61,65	42,68	70,70	40,82	68,81	40,97	68,17	40,94	71,78

\* 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 31/12/2014 *	Durant l'année 2015	Total au 31/12/2015
Fonds collectés	65 374 500,00		65 374 500,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins-values sur cessions			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(6 375 295,09)		(6 375 295,09)
Achats d'immeubles	(57 797 357,77)		(57 797 357,77)
Frais d'acquisition des immobilisations	(1 059 188,30)		(1 059 188,30)
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>142 658,84</b>		<b>142 658,84</b>

\* Depuis l'origine de la société

## DÉCLARATION FISCALE

Les SCPI sont fiscalement transparentes. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI Multihabitation 3 sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont en principe soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 24 %.

Par ailleurs, les déficits résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700,00 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2015 :

### Personnes physiques

	(euros)
<b>Revenu Foncier</b>	
Revenu brut	2 412 529
Autres charges déductibles	869 503
Revenu net	1 543 026
Soit par part pleine jouissance	35,40

### Revenu Financier

	(euros)
Revenu	10 460
Soit par part pleine jouissance	0,24
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,14

### Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC *	1 505 677,11
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	1 505 677,11

\* Plus ou moins-values comptables comprises.

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	1 505 677,11
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	1 505 677,11

\* Plus ou moins-values comptables comprises.

## INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EN 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 31/12/2015, 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 échués à la clôture	Échéances (J = date de clôture)					Hors échéances	Total dettes fournisseurs
		à J+15	entre J+16 et J+30	entre J+31 et J+45	entre J+46 et J+60	au-delà de J+60		
<b>Échéances au 31/12/2015</b>								
Fournisseurs	97 089,56							97 089,56*
Fournisseurs d'immobilisations						5 000,00		5 000,00**
<b>TOTAL À PAYER</b>	<b>97 089,56</b>					<b>5 000,00</b>		<b>102 089,56</b>

### Échéances au 31/12/2014

Fournisseurs	17 006,43							17 006,43
Fournisseurs d'immobilisations						5 000,00		5 000,00
<b>TOTAL À PAYER</b>	<b>17 006,43</b>					<b>5 000,00</b>		<b>22 006,43</b>

\* 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 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 2015.

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

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

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

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

La valeur vénale de ce patrimoine (hors droits), résultant des expertises réalisées, dont nous avons pris connaissance, s'établit au 31 décembre 2015 à 59 970 000,00 euros présentant un écart de -1,54 % par rapport à 2014.

## GESTION LOCATIVE ET CONTENTIEUX

Le patrimoine a enregistré la rotation des locataires généralement constatée pour les immeubles d'habitation compte tenu du contexte économique difficile. A la fin de l'exercice, 8 lots étaient vacants. Le taux d'occupation financier de l'exercice s'est établi à 90,81 %.

La SCPI a terminé l'année avec dix-neuf dossiers contentieux en cours pour des loyers impayés représentant une créance totale de 197 738,75 euros.

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

## MARCHÉ DES PARTS

En ce qui concerne le marché des parts, les cessions enregistrées ont porté sur 89 parts, qui ont été échangées sur la base d'un prix moyen payé par l'acquéreur de 1005,12 euros.

Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, ce prix demeure non représentatif de la valeur de notre société.

## RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2015

Notre réunion du 9 mars 2016, à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice.

Les loyers quittancés au cours de l'exercice s'élèvent à 2 466 564,34 euros contre 2 594 004,78 euros au 31 décembre 2014. Compte tenu essentiellement de la baisse des produits d'exploitation et des produits financiers, le résultat comptable de l'exercice s'établit ainsi à 1 505 677,11 euros, correspondant à un résultat par part de 34,55 euros contre 38,36 euros en 2014. Le report à nouveau constitué a néanmoins permis de mettre en distribution un montant par part de 41,04 euros.

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

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

## PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui vous est soumis par la société de gestion n'appelle pas, de notre part, d'autres observations que celles figurant ci-dessus.

Par conséquent nous vous invitons à approuver l'ensemble des résolutions qui vous sont présentées.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2015 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

**Pour le Conseil de Surveillance,  
Monsieur Paul CHENEL, Président**



# TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

---

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2015 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 1 505 677,11 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

---

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice 1 505 677,11 euros qui, augmenté du report à nouveau, soit 814 640,16 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 2 320 317,27 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 1 788 646,32 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés),
- au report à nouveau une somme de 531 670,95 euros.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

---

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 2015, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :  
58 471 687,56 euros, soit 1 341,62 euros par part,
- valeur de réalisation :  
60 886 432,71 euros, soit 1 397,02 euros par part,
- valeur de reconstitution :  
72 516 034,16 euros, soit 1 663,86 euros par part.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

---

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

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

---

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 suivantes.



## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)

	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>57 797 357,77</b>	<b>59 970 000,00</b>	<b>57 797 357,77</b>	<b>60 892 500,00</b>
Terrains et constructions	57 797 357,77	59 970 000,00	57 797 357,77	60 892 500,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours				
Autres immobilisations locatives				
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière				
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>(242 102,92)</b>		<b>(229 651,27)</b>	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(242 102,92)		(229 651,27)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>57 555 254,85</b>	<b>59 970 000,00</b>	<b>57 567 706,50</b>	<b>60 892 500,00</b>
<b>TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES</b>				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
<b>TOTAL II</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>20 530,09</b>	<b>20 530,09</b>	<b>20 269,99</b>	<b>20 269,99</b>
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	20 530,09	20 530,09	20 269,99	20 269,99
<b>Créances</b>	<b>165 094,57</b>	<b>165 094,57</b>	<b>124 957,34</b>	<b>124 957,34</b>
Locataires et comptes rattachés	334 792,18	334 792,18	235 013,10	235 013,10
Provisions pour dépréciation des créances	(233 403,57)	(233 403,57)	(170 016,21)	(170 016,21)
Créances fiscales et sociales	694,59	694,59	1 436,99	1 436,99
Fournisseurs et comptes rattachés	8 352,48	8 352,48	3 094,26	3 094,26
Autres créances	54 658,89	54 658,89	55 429,20	55 429,20
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>2 120 740,67</b>	<b>2 120 740,67</b>	<b>2 436 787,87</b>	<b>2 436 787,87</b>
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 120 740,67	2 120 740,67	2 436 787,87	2 436 787,87
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>	<b>(1 390 647,73)</b>	<b>(1 390 647,73)</b>	<b>(1 395 064,93)</b>	<b>(1 395 064,93)</b>
Dettes financières	(218 350,75)	(218 350,75)	(246 101,96)	(246 101,96)
Dettes d'exploitation	(154 011,24)	(154 011,24)	(196 318,68)	(196 318,68)
Dettes diverses	(1 018 285,74)	(1 018 285,74)	(952 644,29)	(952 644,29)
<b>TOTAL III</b>	<b>915 717,60</b>	<b>915 717,60</b>	<b>1 186 950,27</b>	<b>1 186 950,27</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	715,11	715,11		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL IV</b>	<b>715,11</b>	<b>715,11</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>58 471 687,56</b>		<b>58 754 656,77</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>60 886 432,71</b>		<b>62 079 450,27</b>

\*Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)<sup>(1)</sup>

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2014	Autres mouvements	Situation au 31/12/2015
<b>Capital</b>	<b>54 478 750,00</b>			<b>54 478 750,00</b>
Capital souscrit	54 478 750,00			54 478 750,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>	<b>3 461 266,61</b>			<b>3 461 266,61</b>
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)
Écart sur remboursements de parts				
<b>Prime de fusion</b>				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>Écart de réévaluation</b>				
Écart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Réserves indisponibles</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles</b>				
<b>Réserves</b>				
Fonds de réinvestissement				
<b>Report à nouveau</b>	<b>931 599,30</b>	<b>(116 959,14)</b>		<b>814 640,16</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(116 959,14)</b>	<b>116 959,14</b>	<b>(282 969,21)</b>	<b>(282 969,21)</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire	1 671 687,18	(1 671 687,18)	1 505 677,11	1 505 677,11
Acomptes sur distribution	(1 784 561,26)	1 784 561,26	(1 784 730,60)	(1 784 730,60)
Prélèvement fiscal obligatoire	(4 085,06)	4 085,06	(3 915,72)	(3 915,72)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>58 754 656,77</b>		<b>(282 969,21)</b>	<b>58 471 687,56</b>

<sup>(1)</sup> Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)

CHARGES	31/12/2015	31/12/2014
CHARGES IMMOBILIÈRES	884 623,48	790 685,10
<b>Charges ayant leur contrepartie en produits</b>	<b>321 369,32</b>	<b>298 602,01</b>
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>	<b>29 811,33</b>	<b>24 304,04</b>
<b>Grosses réparations et travaux exceptionnels</b>	<b>61 545,28</b>	<b>36 773,55</b>
<b>Charges immobilières non récupérables</b>	<b>471 897,55</b>	<b>431 005,50</b>
Charges locatives non récupérables	315 292,29	304 202,65
Charges locatives sur locaux vacants	28 747,16	25 291,76
Autres charges immobilières non récupérables	127 858,10	101 511,09
CHARGES D'EXPLOITATION	490 820,69	506 922,01
<b>Diverses charges d'exploitation</b>	<b>340 458,50</b>	<b>371 575,97</b>
Rémunération de la société de gestion	297 038,39	309 051,40
Honoraires	13 781,68	24 335,13
Autres services extérieurs	20 571,48	25 102,02
Impôts, taxes et versements assimilés		
Autres charges	9 066,95	13 087,42
<b>Dotations aux amortissements d'exploitation</b>		
<b>Dotations aux provisions d'exploitation</b>	<b>150 362,19</b>	<b>135 346,04</b>
Provisions pour créances douteuses	76 365,26	57 525,90
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	73 996,93	77 820,14
Provisions pour risques et charges		
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	635,30	41,43
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 376 079,47</b>	<b>1 297 648,54</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)</b>	<b>1 505 677,11</b>	<b>1 671 687,18</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>2 881 756,58</b>	<b>2 969 335,72</b>
PRODUITS	31/12/2015	31/12/2014
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	2 787 933,66	2 892 606,79
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	<b>2 787 933,66</b>	<b>2 892 606,79</b>
Loyers	2 466 564,34	2 594 004,78
Charges facturées	321 369,32	298 602,01
<b>Produits des activités annexes</b>		
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	74 523,18	51 559,96
<b>Reprises d'amortissements d'exploitation</b>		
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>	<b>74 523,18</b>	<b>50 121,41</b>
Provisions pour créances douteuses	12 977,90	13 347,86
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	61 545,28	36 773,55
Provisions pour risques et charges		
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>		<b>1 438,55</b>
PRODUITS FINANCIERS	8 755,66	11 824,84
<b>Produits financiers</b>	<b>8 755,66</b>	<b>11 824,84</b>
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	8 755,66	11 824,84
<b>Reprises de provisions sur charges financières</b>		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	10 544,08	13 344,13
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>10 544,08</b>	<b>13 344,13</b>
<b>Reprises de provisions produits exceptionnels</b>		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>2 881 756,58</b>	<b>2 969 335,72</b>



L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices.
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n° 2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée et l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n° 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

## INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

### Dérogations

Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant.

Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant.

A la méthode du coût historique dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine : néant.

### Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

● Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

● Principales règles d'évaluation

#### Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location.

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « immobilisations en cours » pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisations.

#### Provisions pour dépréciation de créances

La gestion immobilière est confiée à Foncia. En raison du décalage d'information sur les encaissements clients, nous prenons en compte les loyers et charges échus de plus de 2 mois diminués des commissions dues à la société de gestion et des dépôts de garantie.

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

### Valeur vénale des immeubles locatifs

En vertu des dispositions 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 effectuée par la société Auguste Thouard Expertise en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Au 31 décembre 2015, la valeur d'expertise des immeubles s'élève à 59 970 000,00 euros.

### Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les agencements, aménagements et installations sont amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 ans.

Les frais d'acquisition ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont prélevés sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

### Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, la provision est dotée d'un montant correspondant à 3 % des loyers quittancés contre 1,5 % les années précédentes.

Au 31 décembre 2015, la provision de cette nature s'établit à 242 102,92 euros.

### 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.

## TABLEAUX CHIFFRÉS (EN EUROS)

### ● TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Habitations	55 227 453,52	58 350 000,00	55 227 453,52	58 380 000,00
Commerces	2 569 904,25	1 620 000,00	2 569 904,25	2 512 500,00
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>57 797 357,77</b>	<b>59 970 000,00</b>	<b>57 797 357,77</b>	<b>60 892 500,00</b>

### ● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

	Exercice 2015
<b>Terrains et constructions</b>	
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2014	57 797 357,77
<b>Solde Terrains et Constructions au 31/12/2015</b>	<b>57 797 357,77</b>
<b>Agencements, aménagements, installations</b>	
Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2014	26 164,29
Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2015	26 164,29
<b>Amortissements des agencements, aménagements, installations</b>	
Solde des Amortissements, Agencement au 31/12/2014	(26 164,29)
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2015	(26 164,29)
<b>Solde net des Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2015</b>	
<b>Immobilisations financières</b>	
Solde des dépôts versés au 31/12/2014	20 269,99
Fonds de roulement versés aux syndicats	260,10
Fonds de roulements restitués par les syndicats	
<b>Soldes des dépôts versés au 31/12/2015</b>	<b>20 530,09</b>

### ● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée	Montant au 31/12/2014	Compte à compte 2015*	Dotation 2015	Montant au 31/12/2015
Agencements, aménagements installations	5 ans	26 164,29			26 164,29

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

### ● RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Néant
------------------	-------

### ● RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant au 31/12/2014	Dotation 2015	Provisions utilisées ou reprises	Montant au 31/12/2015
Pour grosses réparations	229 651,27	73 996,93	61 545,28	242 102,92
Pour risques et charges				
Pour créances douteuses	170 016,21	76 365,26	12 977,90	233 403,57
<b>TOTAL</b>	<b>399 667,48</b>	<b>150 362,19</b>	<b>74 523,18</b>	<b>475 506,49</b>

## TABLEAUX CHIFFRÉS (EN EUROS)

### ● AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2014	1 671 687,18
Report à nouveau 2014	931 599,30
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>2 603 286,48</b>
Distribution 2014	1 788 646,32
Reconstitution du report à nouveau *	
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>814 640,16</b>

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

### ● CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

#### Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	46 163,84
Locataires et comptes rattachés	715,58
Autres dettes d'exploitation	101 529,15
<b>TOTAL</b>	<b>148 408,57</b>

#### Produits à recevoir

Locataires facturés à établir	16 843,50
Autres créances d'exploitation	36 547,41
Intérêts courus à recevoir	2 129,01
<b>TOTAL</b>	<b>55 519,92</b>

### ● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	44 402,30
Locataires : factures à établir	16 843,50
Locataires : créances douteuses	273 546,38
<b>TOTAL</b>	<b>334 792,18</b>

### ● INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

<b>TOTAL</b>	<b>9 000,00</b>
--------------	-----------------

### ● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Perte sur locataires sortis	633,39
Diverses charges exceptionnelles	1,91
<b>TOTAL</b>	<b>635,30</b>

### ● PRODUITS EXCEPTIONNELS

Remboursement sinistre	9 442,72
Indemnités procédures : Article 700	1 100,00
Divers produits exceptionnels	1,36
<b>TOTAL</b>	<b>10 544,08</b>

### ● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	Néant
----------	-------

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

Promesses d'acquisition	Néant
Promesses de vente	Néant
Opérations de valorisation	Néant



# TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

Nature	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
<b>Commerces</b>							
35440 SAINT-MALO 34 rue de la Grassinai	12/12/08	75,00 %	2 019,00	2 569 904,25		2 569 904,25	2 569 904,25
<b>TOTAL COMMERCES</b>			<b>2 019,00</b>	<b>2 569 904,25</b>		<b>2 569 904,25</b>	<b>2 569 904,25</b>
<b>Habitations</b>							
13010 MARSEILLE 18 rue Gaston Berger	24/06/08	100,00 %	1 047,40	3 670 900,00		3 670 900,00	3 670 900,00
31200 TOULOUSE 8 rue Ticky Holgado	29/06/07	100,00 %	1 416,44	4 150 000,00		4 150 000,00	4 150 000,00
33000 BORDEAUX 17 avenue de la Gare	27/12/07	100,00 %	2 177,10	6 228 790,00		6 228 790,00	6 228 790,00
64504 ST-JEAN-DE-LUZ Vieille Route de St Pee	09/12/08	100,00 %	1 179,77	3 555 875,00		3 555 875,00	3 555 875,00
69100 VILLEURBANNE 4/6 rue Charrin	19/12/08	100,00 %	868,06	2 516 458,52		2 516 458,52	2 516 458,52
78120 ST-CYR-L'ÉCOLE 40 rue Gabriel Péri	16/06/08	100,00 %	950,00	3 660 619,00		3 660 619,00	3 660 619,00
91160 LONGJUMEAU 11 rue de Signiargoux	13/06/08	100,00 %	1 171,40	4 224 240,00		4 224 240,00	4 224 240,00
92100 BOULOGNE- BILLANCOURT 70 rue Marcel Bontemps	18/12/08	100,00 %	826,72	5 001 690,00		5 001 690,00	5 001 690,00
92150 SURESNES 73 avenue des Bas Roger	16/06/08	100,00 %	719,40	3 338 627,00		3 338 627,00	3 338 627,00
94170 LE PERREUX-SUR- MARNE 29/35 rue Victor Recourat	04/09/07	100,00 %	641,43	2 750 000,00		2 750 000,00	2 750 000,00
94350 VILLIERS-SUR- MARNE 1 et 3 rue du Général Gallieni	04/07/07	100,00 %	420,00	1 500 564,00		1 500 564,00	1 500 564,00
95170 DEUIL-LA-BARRE 3 rue V. Labarrière (bât C)	16/12/08	100,00 %	839,10	3 123 491,00		3 123 491,00	3 123 491,00
95300 PONTOISE 77 rue de Gisors	22/05/08	100,00 %	2 542,30	8 801 602,00		8 801 602,00	8 801 602,00
95880 ENGHEN-LES- BAINS 105 rue du Général de Gaulle	30/04/08	100,00 %	620,00	2 704 597,00		2 704 597,00	2 704 597,00
<b>TOTAL HABITATIONS</b>			<b>15 419,12</b>	<b>55 227 453,52</b>		<b>55 227 453,52</b>	<b>55 227 453,52</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>17 438,12</b>	<b>57 797 357,77</b>		<b>57 797 357,77</b>	<b>57 797 357,77</b>

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.



# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

## Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier MULTIHABITATION 3, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Auguste Thouard Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 3 juillet 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2016

**Le commissaire aux comptes**  
**Deloitte & Associés**  
**Jean-Pierre VERCAMER**

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

## Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Aux associés,

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 :

- 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 2015 s'élève à 297 038,39 €.

- 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 2015.

- Une commission de cession calculée sur le montant de la transaction immobilière

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

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2015.

Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2016

**Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés  
Jean-Pierre VERCAMER**







# LA FRANÇAISE

**La Française Real Estate Managers**

128, boulevard Raspail 75006 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60 - Fax +33 (0)1 44 56 11 03  
balscpn@lafrancaise-group.com

Une société du Groupe La Française - [www.lafrancaise-group.com](http://www.lafrancaise-group.com)