SCPI

MULTIHABITATION 3

Rapport annuel 2025

LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

MULTIHABITATION 3

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

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 16 juin 2026

1/ FICHE D'IDENTITÉ 2

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2025 4

3/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 10

4/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 12

5/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 16

6/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 18

7/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 20

8/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 22

9/ COMPTES ANNUELS 24

10/ ANNEXE 27

11/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 33

12/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 34

1/ FICHE D'IDENTITÉ MULTIHABITATION 3

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

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
39 399 032 euros

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

INDICATEUR SYNTHÉTIQUE DE RISQUE (SRI)[1]

1	2	**3**	4	5	6	7

Plus faible — Plus élevé

(1) L'indicateur synthétique de risque et de rendement se situe sur une échelle allant de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 euros

Siège social : 128 boulevard Raspail - 75006 Paris

399 922 699 RCS PARIS

Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille n° GP-07000038 du 26 juin 2007

Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014

Directoire

Guillaume ALLARD, Président
Thierry MOLTON, Directeur Général
Thierry GORTZOUNIAN
Antoine LE TREUT
David RENDALL

Conseil de surveillance

Groupe La Française, président du conseil de surveillance
Philippe VERDIER
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Régionale de Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaire aux comptes titulaire

PricewaterhouseCoopers Audit
63 rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

Paul CHENEL, Président
Patrick KONTZ, Secrétaire
Laurent ALTMAYER
Bernard AUMON
Olivier BLICQ
Jean-Luc BRONSART
Marie-José DUTEURTRE
Bertrand DE GELOES
François RINCHEVAL

Fin de mandat :
à l'issue de la liquidation

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BNP Paribas Real Estate Valuation France
50 cours de l'Île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt

Fin de mandat :
à l'issue de la liquidation

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 la liquidation

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

INTRODUCTION

Multihabitation 3 a été créée le 17 juillet 2006 et a collecté 65 374 500,00 euros jusqu'en juin 2007. Le dernier immeuble d'habitation a été acquis le 19 décembre 2008. La première mise en location date du 26 juillet 2008 (Villiers-sur-Marne) et la dernière du 29 juillet 2011 (Marseille). L'obligation de louer est de neuf années. Durant l'année 2025, la SCPI a réalisé 15 cessions, soit un total de 220 lots vendus depuis le début des opérations d'arbitrage en 2018. Le résultat de l'année 2025 est en baisse par rapport à 2024, passant de 153 385,21 euros à 80 704,07 euros. Cette baisse résulte de la cession des actifs et de l'arrêt des remises en location, entraînant une réduction des loyers (-130 549,62 euros). Cependant, cette dernière est partiellement compensée par la diminution des charges non quittancées (-52 654,26 euros).

Pour votre information, depuis le 1er avril 2023, la PALATINE rémunère ses comptes au taux ester – 30 bps. Les lots mis en vente ne font pas l'objet d'une remise en état systématique. À chaque libération, les responsables techniques et commerciaux définissent les travaux qu'ils estiment nécessaires de réaliser avant la mise en vente des actifs.

Avec un résultat de 1,85 euro par part, la distribution 2025 a été supprimée, permettant de conserver un report à nouveau de 13,32 euros. Les cessions réalisées ont permis de verser deux nouveaux acomptes sur liquidation au titre de 2025, de 65,00 et 18,00 euros par part respectivement en juillet 2025 et janvier 2026.

Au 31 décembre 2025, les associés ont perçu depuis le début des opérations d'arbitrage 1 166,00 euros :

RÉDUCTIONS DE CAPITAL

Exercice 2019	151,00 €
Exercice 2020	195,00 €
Total	**346,00 €**

ACOMPTES SUR LIQUIDATION

Exercice 2021	359,00 €
Exercice 2022	200,00 €
Exercice 2023	80,00 €
Exercice 2024	98,00 €
Exercice 2025	83,00 €
Total	**820,00 €**

Conjoncture immobilière par Virginie Wallut, directrice recherche & ISR
https://doc.la-francaise.com/Documents/conjoncture-immobiliere-ra

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2025

Capital	39 399 032 €
Nombre de parts	43 583
Capitalisation	50 294 782 €

Nombre d'associés	1 152
Prix de souscription initial	1 500,00 €
Prix acquéreur	190,58 €

Distribution

Distribution(1)	- €
Part de plus-values des acomptes versés	1,84 €
Distribution brute	**1,84 €**

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

Acomptes

Réduction de capital	**- €**	**0,00 %**
Dont part de plus-values	*- €*	*0,00 %*
Acompte sur liquidation	**83,00 €**	**20,82 %**
Dont part de plus-values	*1,84 €*	*0,46 %*

Valeur de réalisation

Valeur de réalisation 2024	398,73 €
Valeur de réalisation 2025	265,92 €
Variation valeur de réalisation	**-33,31 %**

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2025	2024
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	600 724,05	749 215,17
dont loyers	387 656,14	518 205,76
Total des charges	520 019,98	595 829,96
Résultat	80 704,07	153 385,21
Distribution	-	183 048,60
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	39 399 032,00	39 399 032,00
Total des capitaux propres	11 180 924,11	16 900 754,78
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	9 685 375,09	13 032 315,19

	Global 2025	Par part 2025
Autres informations		
Résultat	80 704,07	1,85[1]
Distribution	-	-

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	11 000 000,00	252,39
Valeur comptable	11 180 924,11	256,54
Valeur de réalisation	11 589 414,41	265,92
Valeur de reconstitution	13 847 068,38	317,72

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ (EUROS)

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

VALEUR COMPTABLE

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

Valeur immobilisée des acquisitions	9 685 375,09
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	1 495 549,02
Valeur comptable	**11 180 924,11**
Valeur comptable ramenée à une part	**256,54**

VALEUR DE RÉALISATION

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

Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	10 093 865,39
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	1 495 549,02
Valeur de réalisation	**11 589 414,41**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**265,92**

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	11 589 414,41
Frais d'acquisition des immeubles	746 946,04
Commission de souscription	1 510 707,93
Valeur de reconstitution[1]	**13 847 068,38**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**317,72**

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

VALEUR IFI

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 pour la déclaration liée à l'IFI au 1er janvier 2026	
Pour les résidents français	**Pour les non-résidents français (ou assimilés)**
171,10	171,10

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2026.

MARCHÉ DES PARTS EN 2025 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts cédées sur le marché par confrontation	63	0,14%
Parts transférées par succession et/ou donation	45	0,10%
Parts cédées de gré à gré	-	-

Le marché des parts ne saurait être significatif dès lors que la cession des lots se poursuit et que la SCPI procède à des acomptes sur liquidation. Au cas particulier, les versements effectués depuis 2019 se sont traduits par le versement aux associés de 1 148,00 euros part, mais seulement 346,00 euros par part sous forme de réduction de capital, pour le reste il s'agit d'acompte sur liquidation, le tout réduisant d'autant le niveau des prix pouvant être constatés sur le marché. À cela s'ajoute un remboursement de 18,00 euros par part versé, en janvier 2026.

Le prix moyen constaté payé par l'acquéreur en 2025 ressort à 254,56 euros par part.

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
ZOOM SUR LE PATRIMOINE MULTIHABITATION 3

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2025, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, s'établit à 11 000 000,00 euros hors droits contre 11 030 000,00 euros hors droits (à périmètre constant) en 2024, soit une baisse de 0,27 %.

DONNÉES AU 31/12/2025

SUPERFICIE DÉTENUE
2 572 M²

NOMBRE DE LOTS DÉTENUS
43

NOMBRE DE LOTS LOUÉS
26

NOMBRE DE LOTS VACANTS
17

RÉPARTITION DU PATRIMOINE SELON LE PÉRIMÈTRE AU 31 DÉCEMBRE 2025

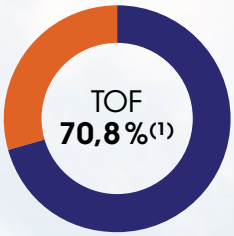
(Lorsque les biens sont en indivision, la surface est prise en proportion de la quote-part indivise).

Répartition géographique du patrimoine

Île-de-France
70,7 %

Régions
29,3 %

Taux d'occupation financier (TOF)

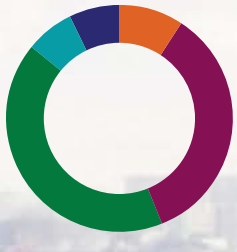


Locaux occupés
70,8 %

Locaux vacants (en vente)
29,2 %

(1) Le patrimoine étant en liquidation, le TOF n'est pas représentatif.

Répartition du patrimoine selon la nature des lots



F1
9,3 %

F2
34,9 %

F3
41,9 %

F4
7,0 %

Maison
7,0 %

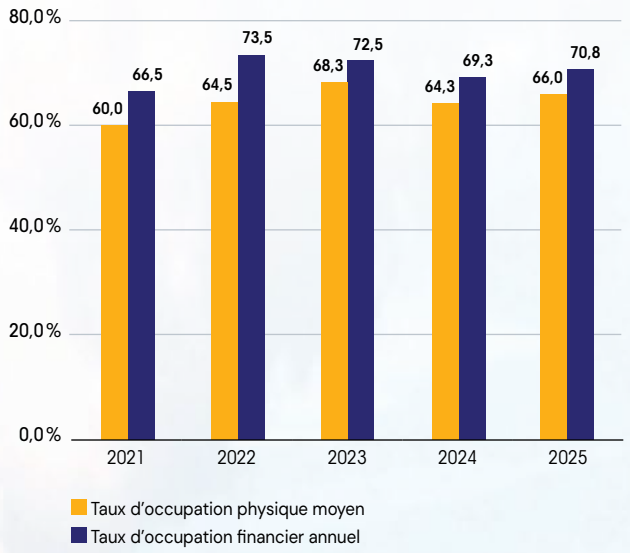
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2025

	Résidentiel	Total en €	Total en %
Île-de-France	7 780 000,00	7 780 000,00	70,73 %
Régions	3 220 000,00	3 220 000,00	29,27 %
Total en €	**11 000 000,00**	**11 000 000,00**	
Total en %	**100,00 %**		**100,00 %**
Total 2024 en €	***14 680 000,00***	***14 680 000,00***	
Total 2024 en %	***100,00 %***		***100,00 %***

GESTION DU PATRIMOINE

TAUX D'OCCUPATION ET MOUVEMENTS LOCATIFS

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



Rappel :

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

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

SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2025, sur les 263 lots acquis par la SCPI, 220 lots ont été vendus, 17 lots sont vacants.

ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS

Les loyers quittancés sont passés de 518 205,76 euros en 2024 à 387 656,14 euros en 2025. Les loyers encaissés représentent 100 % des loyers facturés.

CONTENTIEUX

Il y a 14 dossiers en contentieux pour impayés, tous concernant des locataires partis. La dotation à la provision pour créances douteuses s'élève à 33 154,73 euros, la reprise s'élève à 88 826,01 euros et la provision s'établit au 31 décembre à 213 385,58 euros contre 269 056,86 euros en 2024.

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

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
ZOOM SUR LE PATRIMOINE

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

La SCPI a débuté la cession de ses actifs en 2018. Au 31 décembre 2025, sur les 43 lots restants, 17 sont vacants et 4 lots sont en attente de signature (offres et promesses). Le montant total des cessions de l'année s'élève à 3 558 330,00 euros pour 15 cessions et une plus-value brute de 6,32 %, soit une moins-value nette de 0,10 % (après déduction des honoraires de commercialisation et de liquidation et hors impôt sur les plus-values).

Au global et depuis le début des cessions, les biens ont été vendus avec une plus-value brute de 12,10 %.

Adresse	Surface (m²)	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
BORDEAUX 17 avenue de la Gare	132,55	372 466,68 €	400 000,00 €	27 533,32 €	7,39 %	375 223,80 €	2 757,12 €	0,74 %
DEUIL-LA-BARRE 3 rue V. Labarrière	216,70	805 240,73 €	837 330,00 €	32 089,27 €	3,99 %	785 465,36 €	(19 775,37) €	-2,46 %
ENGHIEN-LES-BAINS 105 rue du Général de Gaulle	89,80	396 031,11 €	380 000,00 €	(16 031,11) €	-4,05 %	356 462,61 €	(39 568,50) €	-9,99 %
MARSEILLE 18 rue Gaston Berger	172,29	599 528,68 €	530 000,00 €	(69 528,68) €	-11,60 %	497 171,54 €	(102 357,14) €	-17,07 %
SAINT-CYR 40 rue Gabriel Péri	111,20	426 613,51 €	470 000,00 €	43 386,49 €	10,17 %	445 907,04 €	19 293,53 €	4,52 %
SAINT-JEAN-DE-LUZ Vieille route de Saint-Pée	183,33	552 564,11 €	688 000,00 €	135 435,89 €	24,51 %	645 384,94 €	92 820,83 €	16,80 %
VILLEURBANNE 4 rue Charrin	68,20	194 495,26 €	253 000,00 €	58 504,74 €	30,08 %	237 329,05 €	42 833,79 €	22,02%
Total	**974,07**	**3 346 940,08 €**	**3 558 330,00 €**	**211 389,92 €**	**6,32 %**	**3 342 944,34 €**	**(3 995,74) €**	**-0,12 %**

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (entretiens courants et remises en état locatif).

En 2025, la SCPI a effectué 36 294,11 euros de travaux et de diagnostics contre 61 215,79 euros en 2024.

	2025
Travaux réalisés	36 294,11

Nature des travaux réalisés en 2025

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût TTC (euros)
Vieille route de St-Pée	SAINT-JEAN-DE-LUZ	Remise en état logement	7 652,28
3 rue V. Labarrière (bât.C)	DEUIL-LA-BARRE	Pose radiateur	7 201,31
17 avenue de la Gare	BORDEAUX	Remplacement cumulus	6 229,20
40 rue Gabriel Péri	SAINT-CYR-L'ÉCOLE	Pose radiateur et remplacement ballon eau chaude	4 310,22
11 rue de Signiargoux	LONGJUMEAU	Remise en état locatif	3 310,82

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

ÉVÉNEMENT IMPORTANT SURVENU APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

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

RÉGLEMENTATION TAXONOMIE

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

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

3/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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

ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des auditeurs du Crédit Mutuel Alliance Fédérale. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

PROVENANCE DES FONDS

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

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

Risque de perte en capital

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

Risque de marché immobilier

Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : **risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire…), d'absence de rendement ou de perte de valeur.** Pour toutes les SCPI, le rendement pourrait être impacté par une dégradation des contextes économiques et/ou politiques nationaux et internationaux. Pour les SCPI investissant en Europe (hors France), le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

Risque de liquidité

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

Risque lié au crédit

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

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

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

Risque de gestion discrétionnaire

Il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

Risque de durabilité

Il se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion.

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

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.

La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :
- politique de risque ;
- analyse et mesure des risques ;
- surveillance et gestion des risques ;
- contrôle des risques ;
- documentation et communication.

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTERÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

Un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de la Française Real Estate Managers précise les règles et modalités d'application des principes de bonne conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations. Celui-ci intègre en complément des règles communes à l'ensemble des entités du Groupe La Française.

RÉMUNÉRATION

La Politique de rémunération des sociétés de gestion du Groupe La Française encadre la rémunération de l'ensemble des membres du personnel.

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

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

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel s'est élevé à :

Effectif	Base brute Sécurité Sociale	Fixe	% fixe
220	15 586 999,80	14 097 594,81	90,44 %

Variable	Nb bénéficiaire variable	% variable
1 489 404,99	83	9,56 %

Total cadres dirigeant	Total rémunération Preneurs de risques
1 140 302,82	3 453 947,49

La rémunération variable est basée sur une enveloppe globale qui est fonction du Résultat Brut d'Exploitation consolidé du Groupe La Française. Cette enveloppe est répartie de façon discrétionnaire au sein de chaque métier en fonction des objectifs collectifs fixés puis répartie au niveau de chacun des collaborateurs en fonction de la réalisation des objectifs fixés.

La Politique est revue et validée par le conseil de surveillance du Groupe assisté par le Comité des rémunérations Groupe et par le Comité des rémunérations des Entités du Groupe.

Par ailleurs, elle a fait l'objet d'une évaluation interne centrale et indépendante dont les résultats s'avèrent satisfaisants.

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de La Française[1]

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

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

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

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

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES :

Les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement La Française Real Estate Managers pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale. Vos données sont partagées avec La Française AM Finance service qui intervient en tant que sous-traitant pour la prestation de tenue de registre.

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-fr/politique-de-cookies.html
https://www.la-francaise.com/fr-fr/politique-de-confidentialite.html

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

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

(1) https://cdnwmsi.e-i.com/SITW/wm/global/1.0.0/la-française/assets/content/download/Politique_de_remuneration_Groupe_La_Francaise___2025_01_07.pdf

4/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ÉVOLUTION DU CAPITAL (EUROS)

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre(1)
2021	39 399 032,00	-	43 583	1 156	-	-
2022	39 399 032,00	-	43 583	1 156	-	-
2023	39 399 032,00	-	43 583	1 158	-	314,62
2024	39 399 032,00	-	43 583	1 156	-	288,45
2025	39 399 032,00	-	43 583	1 152	-	190,58

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2021	2022	2023	2024	2025
Prix d'entrée au 1er janvier (euros)(1)	-	-	-	314,62	288,45
Distribution versée au titre de l'année (euros)(2)	5,28	2,04	5,70	4,20	-
dont distribution de report à nouveau	-	-	15,61%	*16,43%*	-
Taux de distribution(3)	-	-	-	1,42%	ND
Report à nouveau cumulé par part (euros)(4)	8,57	13,06	12,17	11,49	13,34

(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 est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes sur résultat et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par la valeur de réalisation de l'année N-1.

(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(1)	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2021	127	0,29%	1,5 mois	-	170,13
2022	-	-	-	-	150,00
2023	119	0,27%	-	281	610,38
2024	305	0,70%	Entre 3 et 6 mois	167	410,38
2025	63	0,14%	Entre 3 et 6 mois	170	765,87

(1) Pour rappel, la société de gestion procède à la confrontation des ordres selon une fréquence trimestrielle (avant dernier mercredi du trimestre civil), le délai d'exécution quant à lui dépend du nombre de demandes d'acquisition et du prix demandé.

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

	2021		2022		2023		2024		2025	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	26,34	99,79	18,07	98,68	14,55	88,38	11,89	80,48	8,89	81,95
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire					1,91	11,60	2,40	16,26	1,24	11,46
Produits divers	0,05	0,21	0,24	1,32		0,02	0,48	3,26	0,72	6,60
Total des revenus (I)	**26,40**	**100,00**	**18,31**	**100,00**	**16,47**	**100,00**	**14,77**	**100,00**	**10,85**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	1,72	6,50								
Autres frais de gestion[1]	2,61	9,87	3,74	20,42	3,51	21,32	3,30	22,35	3,50	32,21
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	4,39	16,62	1,82	9,92	2,71	16,47	1,40	9,51	0,83	7,67
Charges immobilières non récupérées	11,18	42,35	6,68	36,46	6,07	36,89	6,34	42,91	5,95	54,83
Sous total - Charges externes	**19,89**	**75,34**	**12,23**	**66,81**	**12,30**	**74,68**	**11,05**	**74,76**	**10,28**	**94,71**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens										
- dotation nette aux autres provisions[2]	0,65	2,47	(0,46)	(2,50)	(0,64)	(3,87)	0,21	1,42	(1,28)	(11,77)
Sous total - Charges internes	**0,65**	**2,47**	**(0,46)**	**(2,50)**	**(0,64)**	**(3,87)**	**0,21**	**1,42**	**(1,28)**	**(11,77)**
Total des charges (II)	**20,54**	**77,81**	**11,78**	**64,30**	**11,66**	**70,81**	**11,26**	**76,18**	**9,00**	**82,94**
Résultat (I)-(II)	**5,86**	**22,19**	**6,54**	**35,70**	**4,81**	**29,19**	**3,52**	**23,82**	**1,85**	**17,06**
Variation du report à nouveau	0,58	2,19	4,50	24,56	(0,89)	(5,42)	(0,68)	(4,61)	1,85	17,06
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	5,28	20,00	2,04	11,14	5,70	34,61	4,20	28,43		
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	5,28	20,00	2,04	11,14	5,12	31,09	3,48	23,55		

(1) Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2024[1]	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	50 294 782,00		50 294 782,00
Cessions d'immeubles	44 765 042,58	3 346 940,10	48 111 982,68
Plus et moins-values sur cessions	2 696 694,49	(3 995,74)	2 692 698,75
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)
Distribution des acomptes sur liquidation	(29 157 027,00)	(5 796 539,00)	(34 953 566,00)
Sommes restant à rembourser	**3 367 650,91**	**(2 453 594,64)**	**914 056,27**

(1) Depuis l'origine de la société.

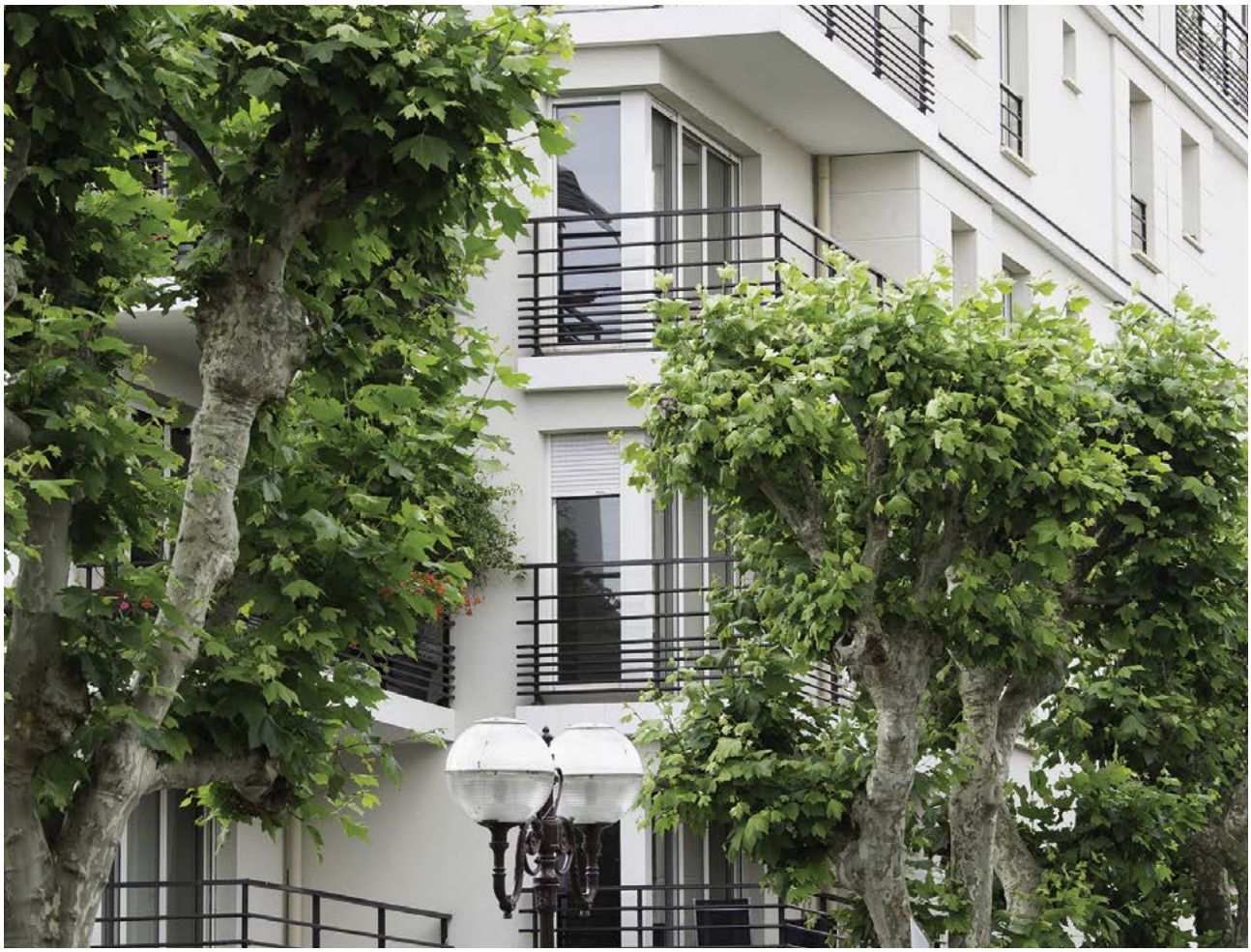
4/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D.441-6 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31 décembre 2025, de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2025								
Fournisseurs		133 574,51						133 574,51[1]
Total à payer		**133 574,51**						**133 574,51**
Échéances au 31/12/2024								
Fournisseurs		165 813,94						165 813,94[1]
Total à payer		**165 813,94**						**165 813,94**

(1) Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.



5/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes plusieurs modifications statutaires de votre SCPI.

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AUX DÉLIBERATIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 a supprimé le quorum requis pour les assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

Ainsi, nous vous proposons de supprimer la référence au délai de six jours relatifs aux secondes convocations.

En conséquence, le paragraphe 2 « Délai de convocation » de l'article XXII « Assemblées Générales » des statuts serait modifié comme suit :

« Article XXII : Assemblées Générales

(…)

Délai de convocation

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

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

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

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

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

En conséquence, l'article XXV « Valeurs de la Société » serait rédigé comme suit :

« Article XXV : Valeurs de la Société

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

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert, dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour six ans par la Société de Gestion dans les conditions prévues par la loi.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion selon les modalités de l'article L214-109 du Code monétaire et financier dans le bulletin d'information de la SCPI. »

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

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

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

Ainsi, le paragraphe 5 « Frais administratifs » de l'article XVIII « Rémunération de la société de gestion » des statuts serait rédigé comme suit :

« Article XVIII : Rémunération de la Société de Gestion

(…)

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

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier, il est dû à la Société de Gestion, par l'Associé vendeur, une commission de cession calculée au taux de 5% sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur. »

***

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

La société de gestion

6/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

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

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

Votre conseil s'est réuni à deux reprises les 17 mars 2025 et 22 septembre 2025, afin d'examiner les comptes de la période écoulée, le marché des parts ainsi que la situation du patrimoine et a reçu sur ces points toutes les explications permettant d'analyser et de comprendre leur évolution.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires qui suivent à l'issue de la réunion du 16 mars 2026.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Lors de l'assemblée générale du 7 juillet 2021, les associés ont donné tous pouvoirs à la société de gestion afin de constater l'arrivée du terme et la mise en liquidation de la SCPI Multihabitation 3. La société est ainsi en liquidation depuis la décision de la gérance du 16 juillet 2021.

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

Au 31 décembre 2025, sur les 263 lots acquis par la SCPI, 220 lots ont été vendus et 4 lots sont sous offre ou sous promesse.

La valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées dont nous avons pris connaissance, s'établit à 11 000 000,00 euros hors droits, représentant une baisse de 0,27 % par rapport à l'exercice 2024 à périmètre constant.

GESTION LOCATIVE ET CONTENTIEUX

Votre conseil est resté très attentif à la situation locative des immeubles du patrimoine. Au 31 décembre 2025, les taux d'occupation physique et d'occupation financier s'élèvent respectivement à 66,0 % et à 70,8 %. Ces taux s'expliquent 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 176 593,00 euros (hors dépôts de garantie), soit 0,54 % des loyers quittancés (hors frais de recouvrement). Votre conseil de surveillance reste extrêmement vigilant quant au suivi de ces dossiers et demeure très attentif de l'évolution du poste des contentieux.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Au cours de l'exercice 2025, le marché des parts a enregistré la cession de 52 parts qui ont été échangées sur la base d'un prix moyen payé par l'acquéreur de 268,10 euros lors de la confrontation du 1er semestre et de 11 parts qui ont été échangées sur la base d'un prix moyen payé par l'acquéreur de 190,58 euros lors de la confrontation du 2e semestre. Le marché secondaire demeure toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société compte tenu des acomptes sur liquidation versés en janvier et juillet.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2025

Notre réunion du 16 mars 2026 à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2025.

Le résultat de l'exercice social de la SCPI au 31 décembre 2025 se traduit par un bénéfice de 80 704,07 euros, soit 1,85 euro par part en jouissance. Aucune distribution n'a été effectuée au cours de l'année 2025.

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

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées, qui ont été débattues au sein de notre conseil de surveillance.

La société de gestion vous propose de :

- préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales ;
- modifier les règles relatives à la durée du mandat de l'expert indépendant et à la publication des valeurs en application des évolutions règlementaires ;
- préciser les règles relatives au règlement du droit fixe forfaitaire en cas de cessions.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 16 mars 2026 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 2025 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission et nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance.

Pour le conseil de surveillance,
Monsieur Paul CHENEL, Président

7/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports du liquidateur, 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 du liquidateur, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2025 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 80 704,07 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa mission de Gérant et de liquidateur 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 80 704,07 euros qu'elle décide d'affecter au report à nouveau.

TROISIÈME 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.

QUATRIÈME 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 2026.

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

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

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

SIXIÈME RÉSOLUTION

Fixation des honoraires de commercialisation de La Française Real Estate Managers - Constatation des honoraires perçus en 2025

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 et du fait que dans cette hypothèse :

- le montant des ventes (frais d'agence inclus) est versé à la SCPI et que,
- les honoraires de commercialisation y afférents sont par la suite reversés à la société La Française Real Estate Managers ;

décide de fixer les honoraires de commercialisation versés en rémunération de cette mission spécifique, à un maximum de :

- 2,5 % HT du prix de vente hors droits et hors frais d'agence pour les ventes intervenant au profit des locataires ;
- 4,17 % HT du prix de vente hors droits et hors frais d'agence pour les ventes intervenant sur un bien libre ;
- 4,17 % HT du prix de vente hors droits et hors frais d'agence pour les ventes intervenant sur un bien occupé.

L'assemblée générale constate que les honoraires versés à ce titre à la société La Française Real Estate Managers se sont élevés à 164 477,88 euros TTC en 2025.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Fixation des honoraires de liquidation de La Française Real Estate Managers - Constatation des honoraires perçus en 2025

L'assemblée générale décide de fixer les honoraires de liquidation dus à la société La Française Real Estate Managers, à :

- pour la gestion des biens sociaux : de maintenir la rémunération inchangée, soit à 10 % HT des recettes locatives annuelles HT avec toutefois un minimum de 15 000,00 euros HT annuels.
- pour la gestion de la trésorerie : de maintenir la rémunération à 10 % HT des produits financiers annuels.
- l'assemblée générale constate que les honoraires de liquidation versés à ce titre à la société La Française Real Estate Managers se sont élevés à 53 022,36 euros TTC en 2025.
- pour la réalisation de l'actif social : 1,25 % HT du montant annuel des ventes (hors droits).

L'assemblée générale constate que les honoraires de liquidation versés à ce titre à la société La Française Real Estate Managers se sont élevés à 50 907,78 euros TTC en 2025.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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

8/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Précision des règles relatives aux délibérations des assemblées générales et modification corrélative du paragraphe 2 « Délai de convocation » de l'article XXII « Assemblées Générales » des statuts

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

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XXII : Assemblées Générales

(…)

2. Délai de convocation

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

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XXII : Assemblées Générales

(…)

2. Délai de convocation

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Modification de la règle relative à la durée du mandat de l'expert indépendant et à la publication des valeurs en application des évolutions règlementaires et modification corrélative de l'article XXV « Valeurs de la Société » des statuts

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

- de modifier les règles relatives (i) à la durée du mandat de l'expert indépendant, (ii) à la publication des valeurs de reconstitution et de réalisation ;
- de modifier corrélativement l'article XXV « Valeurs de la Société » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XXV : Valeurs de la Société

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

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert, dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour cinq ans par l'Assemblée Générale.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

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

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XXV : Valeurs de la Société

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

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert, dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour six ans par la Société de Gestion dans les conditions prévues par la loi.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion selon les modalités de l'article L214-109 du Code monétaire et financier dans le bulletin d'information de la SCPI. »

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Précision des règles relatives au règlement du droit fixe forfaitaire en cas de cessions et modification corrélative du paragraphe 5 « Frais administratifs » de l'article XVIII « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts

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

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XVIII : Rémunération de la Société de Gestion

(…)

5. 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.

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier, il est dû à la Société de Gestion, par l'Associé vendeur, une commission de cession calculée au taux de 5% sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XVIII : Rémunération de la Société de Gestion

(…)

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

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier, il est dû à la Société de Gestion, par l'Associé vendeur, une commission de cession calculée au taux de 5% sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

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

9/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EUROS)

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**9 685 375,09**	**10 093 865,39**	**13 032 315,19**	**13 509 220,50**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	9 685 375,09	10 093 865,39	13 032 315,19	13 509 220,50
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
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)	**9 685 375,09**	**10 093 865,39**	**13 032 315,19**	**13 509 220,50**
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)	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Actifs d'exploitation				
Autres actifs et passif d'exploitation	**14 016,37**	**14 016,37**	**13 308,58**	**13 308,58**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	14 016,37	14 016,37	13 308,58	13 308,58
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**391 972,02**	**391 972,02**	**295 497,40**	**295 497,40**
Locataires et comptes rattachés	281 872,79	281 872,79	335 231,30	335 231,30
Provisions pour dépréciation des créances	(213 385,58)	(213 385,58)	(269 056,86)	(269 056,86)
Autres créances	323 484,81	323 484,81	229 322,96	229 322,96
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**2 032 368,94**	**2 032 368,94**	**4 633 711,74**	**4 633 711,74**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 032 368,94	2 032 368,94	4 633 711,74	4 633 711,74
TOTAL III (actifs d'exploitation)	**2 438 357,33**	**2 438 357,33**	**4 942 517,72**	**4 942 517,72**
Passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(942 808,31)**	**(942 808,31)**	**(1 074 078,13)**	**(1 074 078,13)**
Dettes financières	(25 562,00)	(25 562,00)	(39 428,25)	(39 428,25)
Dettes d'exploitation	(174 012,41)	(174 012,41)	(222 411,81)	(222 411,81)
Dettes diverses	(743 233,90)	(743 233,90)	(812 238,07)	(812 238,07)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(942 808,31)**	**(942 808,31)**	**(1 074 078,13)**	**(1 074 078,13)**
Comptes de régularisation				
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**11 180 924,11**		**16 900 754,78**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**11 589 414,41**		**17 377 660,09**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2024	Autres mouvements	Situation au 31/12/2025
Capital	**39 399 032,00**			**39 399 032,00**
Capital souscrit	39 399 032,00			39 399 032,00
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	**2 696 694,49**		**(3 995,74)**	**2 692 698,75**
Réserves				
Report à nouveau	**530 452,07**	**(29 663,39)**		**500 788,68**
Résultat de l'exercice	**(29 663,39)**	**29 663,39**	**80 704,07**	**80 704,07**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	153 385,21	(153 385,21)	80 704,07	80 704,07
Acomptes sur distribution	(153 093,06)	153 093,06		
Prélèvement libératoire payé pour compte	(29 955,54)	29 955,54		
Distribution des acomptes sur liquidation	(29 157 027,00)		(5 796 539,00)	(34 953 566,00)
TOTAL GÉNÉRAL	**16 900 754,78**		**(5 719 830,67)**	**11 180 924,11**

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

9/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EUROS)

	31/12/2025	31/12/2024
Produits immobiliers		
Loyers	387 656,14	518 205,76
Charges facturées	38 835,87	69 338,04
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**426 492,01**	**587 543,80**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	38 835,87	69 338,04
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	36 294,11	61 215,79
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	259 362,28	276 277,89
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**334 492,26**	**406 831,72**
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	**91 999,75**	**180 712,08**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		6 471,21
Reprises de provisions pour créances douteuses	88 826,01	29 482,49
Autres produits d'exploitation	31 209,35	
TOTAL I : Produits d'exploitation	**120 035,36**	**35 953,70**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion		
Charges d'exploitation de la société	74 610,35	96 335,32
Diverses charges d'exploitation	77 702,86	43 383,59
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	33 154,73	38 622,29
TOTAL II : Charges d'exploitation	**185 467,94**	**178 341,20**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(65 432,58)**	**(142 387,50)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	54 196,68	104 708,36
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	**54 196,68**	**104 708,36**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	59,78	123,94
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	**59,78**	**123,94**
Résultat financier C = (I - II)	**54 136,90**	**104 584,42**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		21 009,31
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**0,00**	**21 009,31**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		10 533,10
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**0,00**	**10 533,10**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**0,00**	**10 476,21**
Résultat net (A+B+C+D)	**80 704,07**	**153 385,21**

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

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

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

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

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

Le présent exercice social porte sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2025 (12 mois).

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées pour les différents postes de bilan et de compte de résultat sont décrites ci-dessous.

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un état du patrimoine incluant une estimation des différents actifs ;
- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

Changement de méthodes comptables

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, les comptes annuels de la SCPI sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31 décembre 2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31 décembre 2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

Poste dépenses	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2025	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2024
Divers comptes impactés par les changements de méthode	**0,00**	**6 471,21**
Droit de partage		6 471,21
Transfert de charges d'exploitation		**(6 471,21)**
Imputation sur la prime d'émission des différents postes de dépenses ci-dessus par un compte de transfert de charges		(6 471,21)
Charges / produits exceptionnels		**(10 476,21)**
Charges exceptionnelles		10 533,10
Produits exceptionnels		(21 009,31)
Autres charges / produits d'exploitation	**(31 208,81)**	
Charges de gestion courante assimilées à des charges exceptionnelles	0,54	
Produits de gestion courante assimilés à des produits exceptionnels	(31 209,35)	

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

FAITS MARQUANTS

Néant.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition ou pour leur valeur d'apport.

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

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert immobilier indépendant. Le mandat de l'expert court jusqu'à l'issue de la liquidation. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995 et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

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

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

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

Au 31 décembre 2025, la valeur d'expertise s'établit à 11 000 000,00 euros.

La valeur estimée dans l'état du patrimoine est retraitée du droit de partage et des frais de commercialisation. Ce retraitement d'un montant de 906 134,61 euros permet d'obtenir une valeur de patrimoine plus proche de la valeur en fin de liquidation. Pour cette même raison, cette valeur retraitée est utilisée pour le calcul de la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution.

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.

ACOMPTES SUR LIQUIDATION

Les acomptes sur liquidation versés par la SCPI ont été comptabilisés dans un compte spécifique créé à cet effet et inscrit dans les capitaux propres, depuis juillet 2021. Ce compte enregistre les montants cumulés des versements à effectuer aux Associés, sans diminution du capital, à valoir sur la somme à leur répartir à la clôture de la liquidation.

Depuis juillet 2021, le montant cumulé des acomptes versés au titre de la liquidation du patrimoine s'élève à 34 953 566,00 euros, soit 802,00 euros par part.

DROIT DE PARTAGE

Le droit de partage relatif aux propriétés vendues est constaté dans le poste des plus ou moins-values comptables sur cessions d'immeubles. En contrepartie le poste Dettes diverses a été mouvementé.

Le versement effectif du droit de partage, dont le taux s'établit à 2,50 % depuis le 31 décembre 2015, n'interviendra qu'au terme des opérations de liquidation.

CRÉANCES CLIENTS

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

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

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

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

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

ANNEXE / TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Résidentiel	9 685 375,09	10 093 865,39	13 032 315,19	13 509 220,50
Total terrains et constructions locatives	**9 685 375,09**	**10 093 865,39**	**13 032 315,19**	**13 509 220,50**
Total général	**9 685 375,09**	**10 093 865,39**	**13 032 315,19**	**13 509 220,50**

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

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Immobilisations locatives au 31/12/2024		**13 032 315,19**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2024		**13 032 315,19**
Cessions	**(3 346 940,10)**	
VILLEURBANNE - 4 rue Charrin (Bât. A)	(194 495,26)	
BORDEAUX - 17 avenue de la Gare	(372 466,68)	
ENGHIEN-LES-BAINS - 105 rue du Général de Gaulle	(396 031,11)	
SAINT-CYR-L'ÉCOLE - 40 rue Gabriel Péri	(426 613,51)	
MARSEILLE - 18 rue Gaston Berger	(599 528,69)	
ST-JEAN-DE-LUZ - Vieille route de St-Pee	(552 564,11)	
DEUIL-LA-BARRE - 3 rue V. Labarrière (Bât. C)	(805 240,74)	
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2025		**9 685 375,09**
Immobilisations locatives au 31/12/2025		**9 685 375,09**
ACTIFS D'EXPLOITATION		
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2024		**13 308,58**
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2024		**13 308,58**
Fonds de roulement versés aux syndics	1 345,68	
Fonds de roulements restitués par les syndics	(637,89)	
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2025		**14 016,37**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2025		**14 016,37**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2024	Compte à compte 2025[1]	Dotation 2025	Montant des amortissements au 31/12/2025
Agencements, aménagements installations	5 ans	5 544,25			5 544,25

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

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2024	Dotation 2025	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2025
Pour créances douteuses	269 056,86	33 154,73	88 826,01	213 385,58
Total	**269 056,86**	**33 154,73**	**88 826,01**	**213 385,58**

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Néant

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Néant

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2024	153 385,21
Report à nouveau 2024	530 452,07
Total distribuable	**683 837,28**
Distribution 2024	**183 048,60**
Reconstitution du report à nouveau[1]	
Report à nouveau après affectation du résultat	500 788,68

(1) 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.

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	49 442,00
Locataires et comptes rattachés	9 589,61
Autres dettes d'exploitation	182 249,67
Total charges à payer	**241 281,28**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	14 205,86
Autres créances d'exploitation	157 816,68
Intérêts courus à recevoir	6 798,64
Total produits à recevoir	**178 821,18**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	33 383,73
Locataires : factures à établir	14 205,86
Locataires : créances douteuses	234 283,20
Total	**281 872,79**

DÉTAIL DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

Appels syndics	38 653,51
Entretien et réparations	424,96
Taxes ordures ménagères	(242,60)
Total	**38 835,87**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	**9 000,00**

COMMISSIONS DE GESTION

Commissions du liquidateur	**53 022,35**

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Jeton de présences	9 000,00
Information des associés (BT, rapport annuel)	10 501,28
Publications et annonces légales	3 528,58
Déplacements, missions, réceptions	3 782,41
Frais bancaires	2 108,43
Cotisation AMF	163,35
Pertes sur créances irrecouvrables	48 618,27
Rompus	0,54
Total	**77 702,86**

DÉTAIL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

Charges locatives	96 611,93
Assurances	558,08
Frais d'actes et contentieux	97 623,07
Taxes foncières	56 991,00
Taxes ordures ménagères	8 055,29
Autres taxes	(15 811,00)
Honoraires divers	209,91
Honoraires gestion techniques	15 124,00
Total	**259 362,28**

CHARGES FINANCIÈRES

Autres charges financières	**59,78**

PRODUITS FINANCIERS

Autres produits financiers	**54 196,68**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Néant

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Néant

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Néant

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Conventions	Modalités financières	La Française REM
Arbitrage	1,25 % HT calculés sur le prix de vente hors droits et hors frais de l'actif immobilier	50 907,78
	2,5 % HT calculés sur le prix de vente hors droits pour les ventes intervenants au profit des locataires	8 009,71
	4,17 % HT du prix de vente hors droits et hors frais d'agence pour les ventes intervenant sur un bien libre ou occupé	156 468,17
Honoraire du liquidateur (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais admnistratifs)	10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs) avec un minimum de 15 000,00 euros HT annuels	46 518,74
	10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits financiers nets)	6 503,63

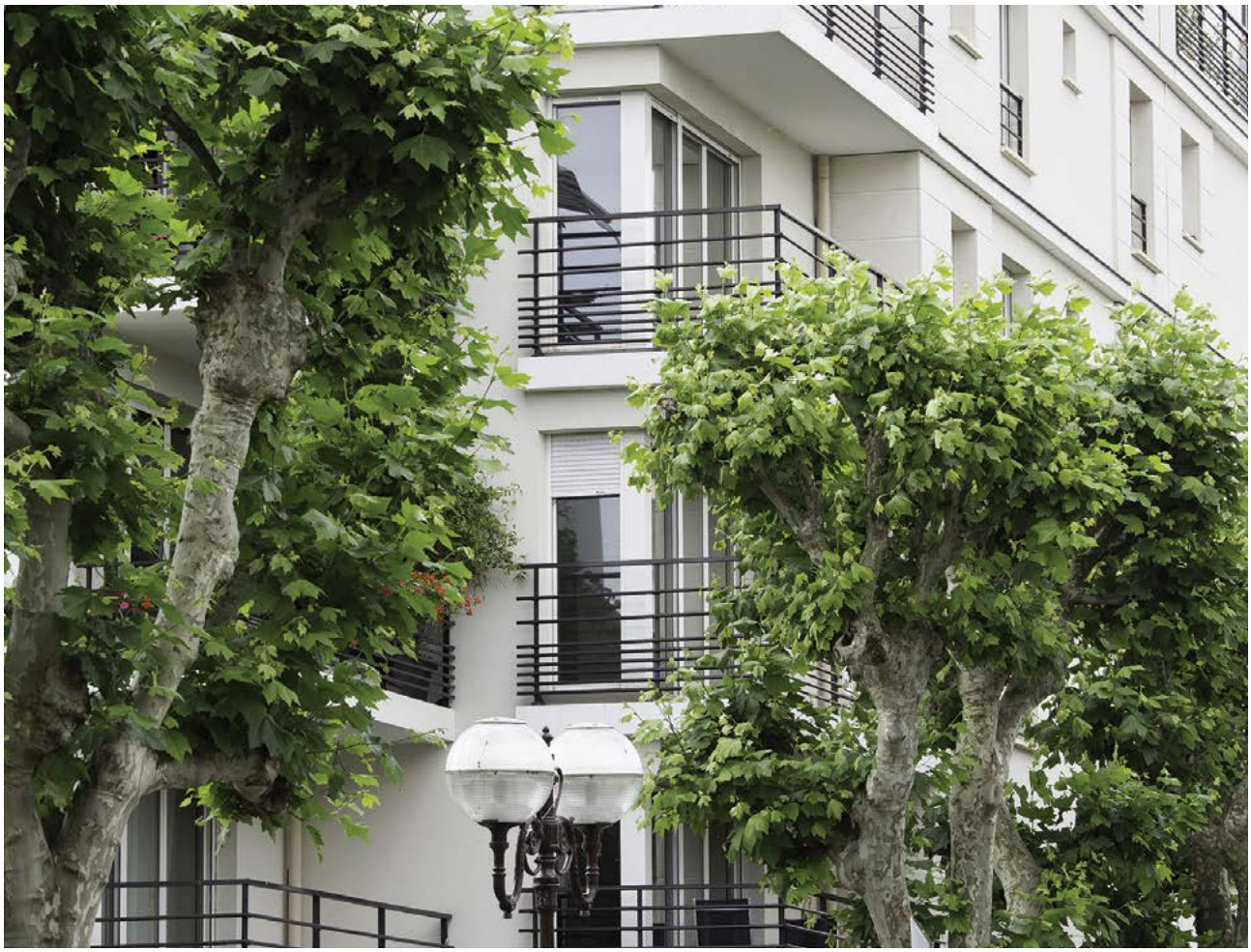
10/ ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses d'acquisition	Néant

Promesses de vente			362 000,00
Adresse	**Nature**	**Date**	**Prix**
17 avenue de la Gare - 33000 BORDEAUX	Habitation	03/09/2025	159 000,00
11 rue de Signiargoux - 91160 LONGJUMEAU	Habitation	12/11/2025	101 500,00
11 rue de Signiargoux - 91160 LONGJUMEAU	Habitation	12/11/2025	101 500,00

Opérations de valorisation	Néant



11/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale. La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine.

Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier.

La colonne « Méthode » renvoi à la méthode de valorisation retenue pour l'évaluation de l'actif. Ces méthodes sont précisées dans l'annexe comptable.

- Méthode par capitalisation (CA) / Méthode des comparables (CO) / Discounted Cash-Flow (DCF).

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m^2)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Résidentiel								
1 et 3 rue du Général Galliéni 94350 VILLIERS-SUR-MARNE	04/07/2007	100,00 %	138,00	CA / CO	493 585,32		493 585,32	493 585,32
29/35 rue Victor Recourat 94170 LE PERREUX-SUR-MARNE	04/09/2007	100,00 %	135,92	CA / CO	580 110,88		580 110,88	580 110,88
17 avenue de la Gare 33000 BORDEAUX	27/12/2007	100,00 %	632,05	CA / CO	1 805 111,68		1 805 111,68	2 177 578,36
105 rue du Général de Gaulle 95880 ENGHIEN-LES-BAINS	30/04/2008	100,00 %	102,60	CA / CO	461 060,06		461 060,06	857 091,17
40, rue Gabriel Péri 78120 SAINT-CYR-L'ÉCOLE	16/06/2008	100,00 %	139,70	CA / CO	536 982,10		536 982,10	963 595,61
11 rue de Signiargoux 91160 LONGJUMEAU	13/06/2008	100,00 %	377,40	CA / CO	1 351 983,27		1 351 983,27	1 351 983,27
73 avenue des Bas Roger 92150 SURESNES	16/06/2008	100,00 %	95,60	CA / CO	451 252,40		451 252,40	451 252,40
18 rue Gaston Berger 13010 MARSEILLE	24/06/2008	100,00 %	85,20	CA / CO	296 739,23		296 739,23	896 267,92
Vieille Route de St-Pée 64504 SAINT-JEAN-DE-LUZ	09/12/2008	100,00 %	271,55	CA / CO	818 462,81		818 462,81	1 371 026,92
3 rue V.Labarrière (bât. C) 95170 DEUIL-LA-BARRE	16/12/2008	100,00 %	295,60	CA / CO	1 095 483,89		1 095 483,89	1 900 724,63
70 rue Marcel Bontemps 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	18/12/2008	100,00 %	297,97	CA / CO	1 794 603,45		1 794 603,45	1 794 603,45
4/6 rue Charrin 69100 VILLEURBANNE	19/12/2008	100,00 %		CA / CO				194 495,26
Total résidentiel			**2 571,59**		**9 685 375,09**		**9 685 375,09**	**13 032 315,19**
Total général			**2 571,59**		**9 685 375,09**		**9 685 375,09**	**13 032 315,19**

12/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Multihabitation 3,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Multihabitation 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance, prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changement de méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable résultant de l'application du règlement ANC n° 2022-06.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et 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 la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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

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

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile immobilière de placement immobilier.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

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

12/ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

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

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs :

Conformément aux dispositions de l'article XVIII des statuts, la société de gestion La Française Real Estate Managers est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

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

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

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

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Conventions approuvées au cours de l'exercice écoulé :

Conformément à la décision de l'assemblée générale en date du 1er juillet 2025, la société de gestion La Française Real Estate Managers désignée en qualité de liquidateur unique de la SCPI est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

1) Pour la gestion des biens sociaux : une rémunération à hauteur de 10 % HT des recettes locatives annuelles HT (produits locatifs) avec un minimum de 15 000,00 euros HT annuels.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élève à 46 518,74 euros.

2) Pour la gestion de la trésorerie, une rémunération à hauteur de 10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits financiers nets).

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élève à 6 503,63 euros.

3) Pour la réalisation de l'actif social : une rémunération à hauteur de 1,25 % HT du montant annuel des ventes (hors droits et hors frais de l'actif immobilier).

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élève à 50 907,78 euros.

4) Dans le cadre d'une mission spécifique d'intermédiaire en transaction immobilière, des honoraires de commercialisation versés en rémunération de cette mission spécifique, à hauteur maximum de :
   - 2,5 % HT du prix de vente hors droits et hors frais d'agence pour les ventes intervenant au profit des locataires ;
   - 4,17 % HT du prix de vente hors droits et hors frais d'agence pour les ventes intervenant sur un bien libre ou un bien occupé.

Le montant comptabilisé au titre des honoraires d'intermédiaire pour les ventes intervenant au profit des locataires et des honoraires relatifs aux ventes intervenant sur un bien libre ou un bien occupé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élève respectivement à 8 009,71 et 156 468,17 euros.

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

La Française Real Estate Managers

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

Une société du Groupe La Française
www.la-francaise.com

Mai 2026 - G101 10 - Crédit photo : Adobe Stock