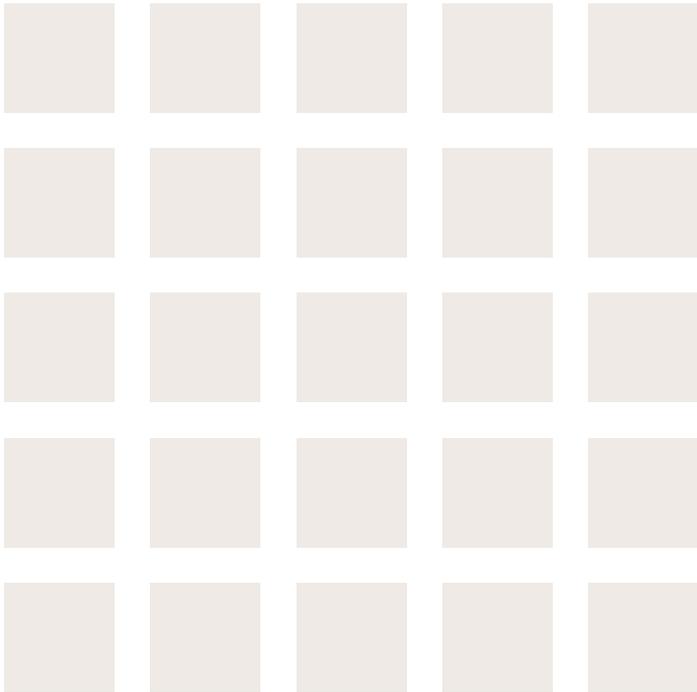


# Premely Habitat 3 BBC



Rapport annuel 2016



## **SOMMAIRE**

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2016	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	14
Situation des investissements au 31 décembre 2016	16
Comptes annuels au 31 décembre 2016	17
Règles et méthodes comptables	20
Compléments d'informations	21
Rapport général du Conseil de Surveillance	24
Rapports des Commissaires aux Comptes	25
Texte des résolutions	27
Annexe I – Recommandations pratiques pour voter	28

# Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2016

## Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91 / 93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

Président	Fathi JERFEL
Directeur Général	Jean-Marc COLY
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	Olivier TOUSSAINT Pedro ARIAS

## Conseil de Surveillance - PREMELY HABITAT 3 BBC

Président	Jean-Luc CAIVEAU
Vice-Président	Christophe de MASCUREAU
Membres	William WISSOCQ Laurent MINI Patrick KONTZ AMUNDI IMMOBILIER AMUNDI PRIVATE EQUITY FUNDS

## Commissaires aux Comptes

Titulaire	CABINET MAZARS
Suppléant	Franck BOYER

## Expert externe en évaluation

CRÉDIT FONCIER EXPERTISE

## Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

# Chiffres clés

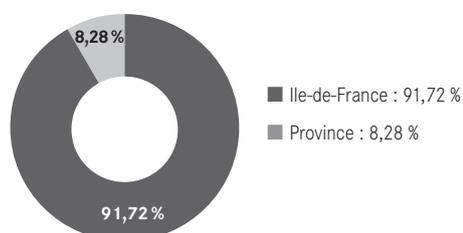
au 31 décembre 2016

Date de création	2011
Nombre de parts	52 089
Valeur de réalisation	91 072 822€
Nombre d'associés	2 020
Nombre d'immeubles	12
Surface du patrimoine	17 659 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	275
Taux d'occupation financier annuel	90,55 %
Résultat par part	42,89 €
Dividende par part (non optant au PFNL)	44,00 €
Dividende par part (optant au PFNL)	43,93 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2016) (RAN)	16,87 €

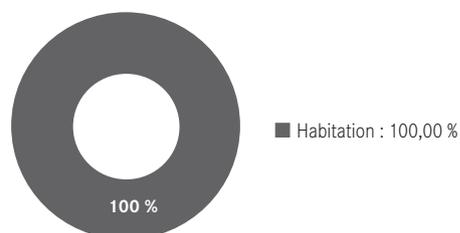
PFNL : prélèvement forfaitaire non libératoire

## Répartition du patrimoine

Valeurs vénale par zones géographiques



Valeurs vénale par type de locaux  
(toutes zones géographiques confondues)



# Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2016 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier résidentiel en 2016 et les éléments marquants de la vie des SCPI au cours de cette même année.

Nous aborderons ensuite, par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion Premely Habitat 3 BBC.

## Le contexte macro-économique

L'année 2016 a été marquée par deux événements politiques inattendus : le vote des Britanniques en faveur de la sortie du Royaume-Uni de l'Union Européenne, en juin, puis l'élection de Donald Trump à la présidence des Etats-Unis, en novembre. En fin d'année, la visibilité concernant les conséquences de ces deux événements restait très limitée.

En France, la croissance du PIB a rebondi en fin d'année mais a été modérée sur l'ensemble de 2016, à 1,1 % soit légèrement moins qu'anticipée. En zone euro, la reprise économique a continué en 2016, quoique toujours à un rythme plus lent que lors des cycles précédents et avec d'importantes différences entre pays : fort rebond en Espagne, croissance soutenue en Allemagne, faiblesse récurrente en Italie.

Sur un plan monétaire, au vu de la croissance et de l'inflation toujours faibles, et compte tenu des risques persistants, la Banque Centrale Européenne a maintenu une politique très accommodante. Elle a ainsi, notamment, baissé ses taux directeurs en mars 2016 et décembre 2016, et a déclaré en décembre 2016 qu'elle réduirait, à partir d'avril 2017, le volume mensuel de son programme d'achat de créances (de 80 à 60 Mds d'euros) mais étendrait sa durée au moins jusqu'en décembre 2017 (contre mars 2017 annoncé précédemment).

## Le marché de l'immobilier résidentiel

### Le marché de l'acquisition

#### Un marché de l'acquisition très actif dans l'ancien avec des disparités dans les évolutions de prix entre les villes

Après une reprise amorcée en 2015, 2016 a affiché un record de ventes dans l'ancien, avec près de 845 000 ventes attendues soit + 5 % en 1 an. Si les prix avaient été stables en 2015, une légère augmentation a été observée en 2016, au 3<sup>e</sup> trimestre les prix ont crû de 1,7 % sur 1 an (2,2 % en Ile-de-France et 1,5 % en régions). Derrière les indices nationaux se cachent de grandes disparités entre les villes. La hausse du nombre de transactions touche la quasi-totalité des départements, mais c'est au niveau des prix que se creuse l'écart entre les villes. Au 3<sup>e</sup> trimestre, le prix médian au m<sup>2</sup> des appartements anciens a ainsi crû fortement à Bordeaux (9,8 %) et dans une moindre mesure à Amiens (5 %), Nantes (4,8 %) ou Paris (3,6 %). Ils ont été proches de la stabilité à Nice (0 %), Grenoble (-0,3 %) ou Marseille (-0,7 %) tandis que des baisses sensibles ont été observées par exemple à Rouen, Saint-Etienne (-2,9 %), Dijon (-4,6 %), Poitiers (-5,6 %) ou Limoges (-5,6 %).

Dans le neuf, les ventes promoteurs ont sensiblement crû en 2016 avec 125 000 unités, soit + 21 % sur 1 an, une hausse proche de celle observée en 2015. Si les records de 2006-2007 (127 000 unités par an) n'ont pas été atteints, les niveaux de 2016 en sont proches. Le délai moyen d'écoulement de logements neufs (achevés, en cours ou en projet), qui est le ratio entre l'encours et les ventes, est en baisse annuelle. Il atteint un niveau relativement bas, à près de 9 mois de vente fin 2016 mais reste supérieur au niveau moyen observé entre 1998 et 2011. Le prix de réservation des logements neufs (promoteurs) est en hausse, +2 % en 1 an au 3<sup>e</sup> trimestre 2016.

La forte activité provient essentiellement de la faiblesse des taux d'emprunt et des aides pour le neuf (Prêt à taux zéro et dispositif Pinel) et a donc des déterminants différents des cycles classiques.

## Résumé de l'activité de la SCPI Premely Habitat 3 BBC en 2016

En 2016, Premely Habitat 3 BBC a terminé le programme de 1<sup>ère</sup> mise en location de l'ensemble de son patrimoine. Ces mises en location ont permis à votre SCPI d'entrer dans sa phase d'exploitation courante et de dégager un résultat net en 2016 en hausse de 63 % par rapport à l'année 2015.

Le taux d'occupation de Premely Habitat 3 BBC a progressé tout au long de l'année pour atteindre un taux d'occupation annuel de 90,55 % avec un taux d'occupation au 4<sup>e</sup> trimestre de 96,28 %.

Sur les 288 logements du patrimoine de votre SCPI, seuls 13 logements sont vacants au 31 décembre 2016.

### Le marché de la location

#### Les locations en hausse

Une hausse du nombre de locations (+11 %) et une baisse des loyers ont eu lieu en 2015. Une poursuite de cette augmentation des volumes a été observée sur les 10 premiers mois de 2016 (+9 %) ainsi qu'une légère augmentation des loyers (1 %).

Des disparités subsistent et les villes de plus petite taille sont en moyenne plus concernées par les baisses de loyer.

#### Les perspectives 2017

Les facteurs structurels comme la volonté d'accéder à la propriété ou la démographie resteront favorable à la demande d'immobilier résidentiel en 2017. L'évolution des taux d'emprunt sera un élément déterminant de l'évolution de cette demande en 2017. Les taux des titres d'Etat à 10 ans, qui ont augmenté depuis la fin 2016, devraient croître encore légèrement en 2017 ce qui pourrait faire croître légèrement les taux de crédit. Si l'on ajoute de faibles perspectives de croissance en 2017, les transactions dans l'ancien pourraient baisser d'environ 5 % en 2017 (tout en ayant une hausse des prix de l'ordre de 2 à 3 % en moyenne). Dans le neuf, les mesures d'aides devraient maintenir un niveau des ventes stable.

Sources : Clameur, Conseil général de l'environnement et du développement durable, Crédit Agricole, Notaires de France

## Les perspectives 2017 de la SCPI Premely habitat 3 BBC

L'année 2017 s'inscrit dans la continuité de l'année 2016 avec une anticipation de résultat de 44,5 € par part pour l'exercice 2017 sous réserve des aléas sur les postes de contentieux et sur le taux de mobilité des locataires toujours élevés.

## Les comptes de Premely Habitat 3 BBC

### Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes et des valeurs de la SCPI

Compte de résultat simplifié (en €)	31/12/2015 (a)	31/12/2016 (b)	Var (b - a) / (a)
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	1 931 470	3 292 994	70 %
Autres produits <sup>(2)</sup>	152 399	461	-
Produits financiers <sup>(3)</sup>	32 890	8 693	-74 %
<b>Sous-total</b>	<b>2 116 759</b>	<b>3 302 149</b>	<b>56 %</b>
<b>Charges immobilières <sup>(4)</sup></b>	<b>-103 767</b>	<b>-176 747</b>	<b>70 %</b>
Frais généraux	-485 518	-630 485	30 %
Travaux de remise en état	-7 307	-11 675	60 %
<b>Provisions nettes <sup>(5)</sup></b>	<b>-26 305</b>	<b>-51 057</b>	<b>94 %</b>
Provisions pour charges non récupérables	-123 258	-203 513	65 %
Charges financières sur emprunts			
Résultat exceptionnel		5 294	
<b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>	<b>1 370 604</b>	<b>2 233 965</b>	<b>63 %</b>
Résultat comptable par part	26,31	42,89	63 %
Dividendes par part (Non-Optant au PFNL)	-20,00	-44,00	-
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	17,98	16,87	-6 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locatives,

(2) Indemnité sur livraison de Chaville,

(3) produits de la rémunération éventuelle des comptes courants,

(4) charges d'entretien du patrimoine non récupérables,

(5) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

### Les produits

(en euros)	31/12/2015 (a)	31/12/2016 (b)	Var (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	1 931 470	3 292 994	70 %
Autres produits <sup>(2)</sup>	152 399	461	-
Produits financiers	32 890	8 693	-74 %
<b>Total</b>	<b>2 116 759</b>	<b>3 302 149</b>	<b>56 %</b>

(1) loyers et produits annexes de gestion locatives,

(2) Indemnité sur livraison de Chaville.

### Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier au 1<sup>er</sup> trimestre était de 78,72 %, au 2<sup>e</sup> trimestre de 90,28 %, au 3<sup>e</sup> trimestre de 96,70 %, au 4<sup>e</sup> trimestre de 96,28 %.

Le taux d'occupation financier annuel est de 90,55 % en 2016 <sup>(1)</sup>.

Ce taux d'occupation exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui seraient facturés si la totalité du patrimoine était louée.

(1) Depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2012, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par l'Aspim, en accord avec l'AMF. Celle-ci intègre désormais l'intégralité des immeubles du patrimoine de la SCPI (y compris les actifs en vente ou pour lesquels d'importants travaux empêchent la commercialisation auprès de futurs locataires) et est retraitée afin d'impacter le taux d'occupation financier des accompagnements consentis aux locataires (franchise de loyer).

### Les locaux vacants

Il y a 13 lots vacants au 31/12/2016.

### Les baux 2016

91 baux ont été signés en 2016. A noter que la 1<sup>ère</sup> location du dernier appartement vacant est intervenue le 09/09/2016.

### Les charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remise en état) et frais généraux

Charges immobilières (en euros)	31/12/2015 (a)	31/12/2016 (b)	Var (b-a)/a
Entretiens et réparations	-1 758	-8 593	-
Assurances	-5 697	-2 345	-59 %
Honoraires	-35 666	-50 941	43 %
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-57 599	-104 425	81 %
Autres	-3 048	-10 443	-
<b>Total</b>	<b>-103 767</b>	<b>-176 747</b>	<b>70 %</b>

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors dépenses travaux et dépenses de remises en état) incombant au propriétaire conformément aux termes de baux en vigueur ainsi que les charges sur locaux vacants (charges récupérables par nature mais non récupérées du fait de l'inoccupation des locaux). La ventilation par nature figure dans le tableau ci-dessus.

### Provisions pour Gros Entretien

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017. Il prévoit notamment la constitution d'une provision sur gros entretien. Cette provision portera sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et sera constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans).

# Rapport de la Société de Gestion

## Frais généraux

Frais de gestion (en €)	31/12/2015 (a)	31/12/2016 (b)	Var (b-a)/a
Rémunérations de gestion	-225 846	-389 304	72 %
Honoraires de commissaires aux comptes	-23 040	-20 090	-13 %
Frais divers de gestion	-236 632	-221 091	-7 %
<b>Total</b>	<b>-485 518</b>	<b>-630 485</b>	<b>30 %</b>

Les frais généraux incluent :

- La commission de gestion, calculée au taux de 12 % TTC sur les loyers encaissés et 2,4 % TTC sur les produits de trésorerie.
- Les honoraires des commissaires aux comptes.
- les frais divers de gestion pour un montant de 221 091 €. Ces dépenses sont principalement constituées des coûts liés à la production des rapports annuels, des bulletins trimestriels et la tenue des Assemblées Générales pour 55 495 €, des honoraires de location pour 91 603 €, des honoraires d'expertise des immeubles pour 18 840 € et des frais divers (coûts dépositaire, honoraires intermédiaires et frais de banque) pour 58 153 €.

## L'entretien et la réparation des immeubles

Remises en état : 11 675 €

Les dépenses d'entretien concernent les immeubles suivants

Immeuble	(en euros)
Le Perreux sur Marne	4 326
Morangis	2 637
Montreuil	2 266
Arcueil	1 231
Autres immeubles	1 215
<b>Total</b>	<b>11 675</b>

## Les contentieux

### Les contentieux locatifs

Dépréciations des créances locataires (en euros)	2015	2016	Var
Stock début de période		26 305	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	26 305	53 306	-
Reprises de provisions sur dépréciation de créances		-2 249	
Stock fin de période	26 305	77 362	-

### Contentieux significatifs

MORANGIS : contentieux de 5 280,30 €. L'ordonnance du 21/03/2016 octroie au locataire un délai de paiement à hauteur de 150 €/mois en sus du loyer. Recouvrement en cours.

CLICHY : contentieux de 9 150,80 €. L'ordonnance rendue le 12/09/2016 constate la résiliation du bail, ordonne l'expulsion et condamne les locataires au paiement des arriérés et frais de contentieux. Exécution de la décision en cours.

MARSEILLE : contentieux de 6 481,17 €. Le jugement du 4 avril 2016 condamne les locataires au paiement des arriérés par 36 versements en sus du loyer courant. La décision n'ayant pas été respectée un commandement de quitter les lieux leur a été adressé et les clés ont été remises à l'huissier en date du 21/12/2016. Poursuite de la procédure pour recouvrement.

ISSY LES MOULINEAUX : contentieux de 42 064,81 €. Suite à la notification de quitter les lieux adressée au locataire le 13/07/2016, une tentative d'expulsion a été réalisée le 29/09/2016 sans effet. Poursuite de l'expulsion du locataire et des actions pour recouvrement des sommes.

## Charges financières sur emprunt

Néant.

## Les résultats

Les résultats (en €)	31/12/2015	31/12/2016	Var
Résultat comptable	1 370 604	2 233 965	63 %
Résultat comptable par part	26,31	42,89	63 %

Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance en 2016), le résultat de l'exercice s'élève à 42,89 €.

## La distribution

### La distribution courante de 2016

La distribution courante de l'exercice 2016 s'est établie à 2 291 916 € soit 44 € par part (non-optant au PFNL).

Acomptes de distribution et report à nouveau (en euros)	Cumul	Par part
Report à nouveau début d'exercice	936 612,15	17,98
Résultat comptable	2 233 965,43	42,89
Distribution annuelle	-2 291 916,00	-44,00
Report à nouveau après affectation du résultat	878 661,58	16,87

### La distribution optant au PFNL :

Lors de la distribution 2016 il a été défalqué de vos acomptes trimestriels une part du prélèvement forfaitaire libératoire payé pour votre compte par la SCPI.

En effet, concernant la fiscalité spécifique des SCPI, nous vous rappelons que la SCPI est fiscalement "translucide" et que la fiscalité repose sur la détention des parts. Cela signifie que les résultats de la SCPI sont imposés au niveau de chaque associé au prorata de sa quote-part de détention de la société, et indépendamment de la mise en distribution des résultats.

La jouissance des parts ouvre les droits à la perception des dividendes, mais n'a pas d'incidence sur la fiscalité qui, elle, reste attachée à la propriété des parts. Ceci vaut aussi bien pour la fiscalité des produits que pour la déduction fiscale liée à l'acquisition des parts dont vous avez pu bénéficier dès votre souscription.

### La distribution prévisionnelle 2017

La Société de Gestion envisage de procéder à une distribution de 44,50 € par part pour 2017. Cette distribution pourra être ajustée en cours d'année en fonction des évènements intervenus.

## Les expertises

La société Crédit Foncier Expertise, expert externe en évaluation nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2016 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de PREMELY HABITAT 3 BBC.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 89 370 000 € hors droits et à 95 536 530 € droits inclus.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provisions pour gros travaux conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2016 de 91 072 822 €.

	2015	2016	Évolution 2015/2016
Valeurs de réalisation	91 218 323	91 072 822	-0,16 %

Vous trouverez en annexe aux états financiers l'inventaire détaillé des placements immobiliers, ainsi que les principales caractéristiques.

## Le marché des parts

### Marché secondaire

30 parts ont été échangées sur le marché secondaire.

Date	Nombre de parts échangées	Prix de confrontation (€) (Hors Frais)
31/03/2016	5	1 000,00
29/04/2016	12	1 109,00
30/09/2016	13	1 000,00

54 parts sont en attente de cession au 31/12/2016.

### Marché de gré à gré

il n'y a pas eu d'échanges sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2016.

## Profil de risque

### Risque de Marché :

#### a. Risque immobilier

• **Type de stratégie immobilière** : Conformément aux dispositions de la loi "Scellier" le patrimoine est composé d'immeubles ou parties d'immeubles d'habitation acquis en l'état futur d'achèvement (VEFA). Une fois livrés, ces logements sont loués non meublés à usage de résidence principale des locataires pendant une durée de 9 ans à compter de la mise en location du patrimoine en respectant les plafonds de loyers fixés par la loi. Les immeubles seront cédés dans les délais correspondant à la durée statutaire de la société, fixée à quinze années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. La performance globale du fonds sera fortement liée à la composante fiscale et à la valeur de cession des actifs. La valeur du patrimoine au 31/12/2016 est de 89 370 000 € HD (estimation de l'expert externe en valorisation), en baisse de 0,1 % en 2016 sur un an à périmètre constant.

• **Risque sur l'investissement de la collecte** : La collecte a été investie en totalité dans les délais imposés par la réglementation fiscale "Scellier". Tous les immeubles ont été livrés.

• **Risque locatif** : Les mises en location des appartements se passent dans de bonnes conditions et tous les logements ont été loués au moins une fois.

• **Diversification des risques immobiliers** : La diversification des risques est moyenne en raison de la taille du fonds (Valeur de réalisation de 91,07 M€), au regard de la taille moyenne des immeubles sur le marché, notamment en Ile-de-France.

• Granularité du portefeuille d'actifs :

– Nombre d'actifs : 12 immeubles avec 288 lots

– Poids des 5 plus gros actifs : 53,5 % de la valeur du patrimoine

• Concentration géographique (en valeur d'immeubles) conforme à la stratégie annoncée :

– 92 % en Ile-de-France

– 8 % en grande métropole de province (un immeuble à Marseille)

• Concentration sectorielle : 100 % résidentiel conformément à la stratégie annoncée.

#### b. Risque de taux et de change

• Le fonds n'est pas exposé au risque de taux lié au financement car il n'a pas recours à l'endettement.

• Le fonds n'est pas exposé au risque de change.

### Risque de crédit et de contrepartie

- Ce risque se concentre principalement sur les locataires, les immeubles étant livrés.
- Les dotations nettes aux provisions pour créances locatives douteuses de 2016 correspondent à 1,55 % des loyers quittancés en 2016.
- Il n'y a pas eu de perte au titre des créances locatives irrécouvrables en 2016.

### Risque de liquidité

• La liquidité des parts est très limitée et n'est pas garantie. Elle est assurée par un marché secondaire peu animé car l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à ce jour à un tiers. Les cessions peuvent se faire à des prix très décotés. 30 parts ont été échangées sur le marché secondaire et il n'y a pas eu d'échange de gré à gré en 2016, 54 parts (0,10 % des parts) sont en attente de cession au 31/12/2016.

• La sortie des associés du fonds à l'échéance sera assurée par la cession des actifs. L'anticipation de la capacité à céder les actifs à l'échéance fait partie des critères de sélection des investissements.

• Des tests annuels de liquidité ont été mis en œuvre en 2016.

• Le fonds ne présente pas de risque de liquidité spécifique identifié à ce stade.

### Levier

- Ce fonds n'a pas recours à l'effet de levier.

**Risque opérationnel** : Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation.

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

**Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.**

# Rapport de la Société de Gestion

## La fiscalité des associés personnes physiques - Règles en vigueur au 01/01/2017

Les SCPI entrent dans le champ de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la nature et la qualité de l'associé.

L'associé de SCPI, personne physique ou personne morale, est personnellement soumis pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés.

### Fiscalité des revenus

Les revenus distribués aux associés personnes physiques sont composés de revenus fonciers (provenant des loyers encaissés) et de revenus financiers (issus des placements de trésorerie).

#### Revenus fonciers

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Il n'est donc pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année. Le revenu foncier imposable est le revenu foncier net égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

Les revenus fonciers supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 15,5 %.

#### Revenus financiers

Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers : ils sont en principe imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux (taux global actuellement en vigueur de 15,5 %).

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 21 % pour les dividendes et revenus assimilés et de 24 % pour les produits de placement à revenu fixe ; ce prélèvement est effectué à titre d'acompte d'impôt sur le revenu. Il est possible de bénéficier d'une dispense de prélèvement si le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur :

- à 50 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 25 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs ;
- à 75 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 50 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables soumis à l'imposition commune.

Une dispense de prélèvement, sous la forme d'une attestation sur l'honneur par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur que son revenu fiscal de référence est inférieur aux revenus fiscaux suscités, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

### Fiscalité des plus-values

(Cessions de parts de SCPI, quote-part de cession d'immeuble de SCPI et cession de valeurs mobilières)

#### Plus-values immobilières :

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 34,5 % (19 % d'impôt sur le revenu + 15,5 % de prélèvements sociaux) après application éventuelle d'abattements pour durée de détention.

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI pendant au moins six ans.

Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts.

Pour les cessions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup> puis de 4 % pour la 22<sup>e</sup> année. La plus-value est ainsi exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention.

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est égal à 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup>, à 1,60 % pour la 22<sup>e</sup> année puis à 9 % pour les années au-delà.

La plus-value est ainsi complètement exonérée (IR+PS) si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 34,5 % pour les personnes résidant en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

#### Plus-values de cession de valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI à l'occasion de la cession de ses valeurs mobilières sont taxés au niveau des associés au titre des plus-values sur cessions de valeurs mobilières. Ils sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu au taux maximal de 45 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux applicables aux plus-values de cessions (taux global actuellement en vigueur de 15,5 %, dont 5,1 % de CSG déductible), après application d'un éventuel abattement pour durée de détention.

### Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales.

#### Revenus fonciers

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que pour les résidents. Ils sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 %. En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 15,5 %.

Les associés non-résidents sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts non-résidents<sup>1</sup>.

#### Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques ayant leur domicile fiscal dans un Etat membre de l'UE ou dans un Etat partie à l'EEE sont soumis à une retenue à la source au taux de 21 % qui est libératoire de l'impôt sur le revenu dû au titre de ces revenus. Si le bénéficiaire est domicilié dans un autre Etat, le taux de la retenue à la source s'élève à 30 %.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, la retenue à la source acquittée par l'associé non-résident ouvre droit à un crédit d'impôt du même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces mêmes revenus dans son Etat de résidence.

Les produits de placements à revenu fixe, qui sont versés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, dans des Etats considérés comme non coopératifs (ETNC : Nauru, Guatemala, Brunei, Iles Marshall, Botswana, Niue et Panama) sont soumis à un prélèvement obligatoire au taux de 75 %. Dans les autres cas, aucune retenue à la source n'est appliquée.

#### Plus-values immobilières

Les associés non-résidents quel que soit leur lieu de résidence (Union Européenne ou Etat-Tiers), sont assujettis à un prélèvement spécifique au taux de 19 % sur les plus-values de source française réalisées par la SCPI ainsi que sur les plus-values qu'ils réalisent lors de la cession de leurs parts de SCPI. Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour durée de détention (Impôt sur les Revenus et Prélèvements Sociaux). La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € est également applicable.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 15,5 %.

#### **Plus-values de cession de valeurs mobilières :**

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont exonérés d'impôt sur le revenu en France sous réserve de ne pas détenir plus de 25 % des droits aux bénéfices de la société dont les titres sont cédés. Si le pourcentage de détention atteint 25 % minimum, les plus-values mobilières sont ainsi soumises à une retenue à la source au taux de 45 %.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, cette retenue à la source ouvre droit à un crédit d'impôt d'un même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces gains dans l'Etat de résidence de l'associé.

#### **Spécificités du dispositif Scellier (avant 2009)**

Créée en 2011, la SCPI Premely Habitat 3 BBC permet aux associés de bénéficier du dispositif Scellier. Les avantages fiscaux du dispositif Scellier concernent l'investissement dans l'immobilier neuf résidentiel à usage locatif. Ils permettent aux associés de bénéficier d'une réduction d'impôt dont le taux est de 22% si la souscription a été réalisée en 2011 et de 13% si elle a été réalisée en 2012. En contrepartie, la SCPI s'engage à louer les immeubles détenus pendant une durée de 9 ans minimum.

La réduction d'impôt est imputée pour la première fois, selon le cas, l'année d'achèvement du logement (ou des travaux de réhabilitation) ou de son acquisition si elle est postérieure ou de la réalisation de la souscription. La réduction d'impôt Scellier est étalée sur 9 ans, à raison d'un neuvième par an, sur un investissement plafonné à 300 000 €. Lorsque la réduction d'impôt excède l'impôt à payer, le différentiel est reportable sur les 6 années suivantes.

Pour préserver l'avantage fiscal du dispositif Scellier, les associés de la SCPI sont tenus de conserver leurs parts pendant la durée de location correspondant à un minimum de neuf ans à compter de la première mise en location du dernier des logements acquis par la SCPI.

#### **Fiscalité pour une part (en €) <sup>(1)</sup>**

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposable	Revenus fonciers	Produits financiers
42,89	44,00	46,04	45,83	0,21

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2016.

# Rapport de la Société de Gestion

## Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et les procédures de contrôle interne appliquées à la SCPI Premely Habitat 3

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mise en place pour PREMELY HABITAT 3, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-37) et du Code Monétaire et Financier (art.621-18-3).

### I - Conseil de Surveillance

#### Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 à 12 membres maximum nommés par l'Assemblée Générale, pour trois ans.

Les candidats au Conseil de Surveillance ne doivent pas être âgés de plus de 70 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Tout membre du Conseil de Surveillance ne peut cumuler plus de quatre mandats dans des Conseils de Surveillance des SCPI gérées par AMUNDI IMMOBILIER.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président, un Vice-président et un secrétaire, ce dernier pouvant être choisi en dehors de ses membres.

#### Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé d'assister la Société de Gestion, de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées en Assemblée Générale, cependant, il s'abstient de tout acte de gestion.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

### II - Contrôle interne, Conformité, Risques

#### 1 - Textes de référence

L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution,

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM,

Les normes et procédures internes définies par la Société de Gestion pour son activité, s'inscrivant dans le cadre général des procédures du groupe Amundi et du groupe Crédit Agricole.

#### 2 - Principes d'organisation du contrôle interne

##### A) Principes fondamentaux

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le Président de la société a la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel des contrôles internes mis en place dans l'entreprise.

- Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :

- Conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;
- Prévention et détection des fraudes et erreurs ;
- Exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables.
- Connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
- Performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes ;

- Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi sont :

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1<sup>er</sup> niveau et 2<sup>nd</sup> niveau et des contrôles périodiques dits de 3<sup>e</sup> niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

##### B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi.
- le Responsable de la Conformité (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) du groupe Amundi.
- un Comité Risques et un Comité Compliance, qui ont pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

##### C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle. De plus la Société de Gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant l'automatisation d'une partie de ces contrôles. Les procédures de contrôle passent par des actions préventives ou correctives.

- **Le contrôle permanent de 1<sup>er</sup> niveau** est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles de 2<sup>e</sup> degré sont réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> niveau** est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance.

A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière).

Le Responsable des Risques et Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent un suivi renforcé des prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE), la sécurité des systèmes d'informations et le plan de continuité d'activités (PCA).

Tous deux procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3<sup>e</sup> niveau**, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

### 3 - Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité hiérarchiquement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur Compliance du groupe Amundi.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus du produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG-ASFFI et l'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Des dispositifs de contrôle de conformité particuliers recouvrent notamment :
  - La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par Crédit Agricole S.A.. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre.
  - Le suivi des implications de la Directive MIF notamment en termes de classification clients/produits.
  - Le suivi des réclamations clients.
  - La gestion des conflits d'intérêts.
- Un manuel de déontologie est remis à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.

### 4 - Dispositif de gestion des risques

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
  - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
  - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur certains aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
  - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau de risques de l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
  - Rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
  - Rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.

La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.

- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation indépendante des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.
- Les systèmes et procédures de suivi font l'objet d'une adaptation à chaque stratégie de gestion pour conserver toute la pertinence du dispositif.
- Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

## III – Rémunération du personnel de la Société de Gestion

### 1. Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein d'Amundi Immobilier ("Amundi Immobilier") est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011 / 61 /UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"), et dans la directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 concernant les OPCVM (ci-après la "Directive UCITS V"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés.

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 10 février 2016, celui-ci a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2015 et sa conformité avec les principes de la Directive AIFM. La politique applicable au titre de l'exercice 2015 a été revue lors du Comité des Rémunérations du 10 février 2016 et reconduite en 2016.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2016, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Inspection Générale du Groupe.

#### 1.1 Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2016, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 97 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2016) s'est élevé à 7 971 554 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 6 573 870 euros, soit 82 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 1 397 684 € euros, 18 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice.

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (3 personnes au 31 décembre 2016) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (1 personne au 31 décembre 2016), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

#### 1.2 Incidences de la politique et des pratiques de rémunération sur le profil de risque et sur la gestion des conflits d'intérêt

Le Groupe Amundi s'est doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires et doctrinales issues des autorités de régulation pour l'ensemble de ses Sociétés de Gestion.

Le Groupe Amundi a également procédé à l'identification de son Personnel Identifié qui comprend l'ensemble des collaborateurs du Groupe Amundi exerçant un pouvoir de décision sur la gestion des sociétés ou des fonds gérés et susceptibles par conséquent d'avoir un impact significatif sur la performance ou le profil de risque.

Les rémunérations variables attribuées au personnel du Groupe Amundi sont déterminées en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères financiers que non financiers, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques.

Les critères pris en compte pour l'évaluation des performances et l'attribution des rémunérations variables dépendent de la nature de la fonction exercée :

##### 1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

- Performances brute et nette du fonds géré sur 1 et 3 ans ;
- Ratio d'information et ratio de Sharpe sur 1 et 3 ans ;
- Performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- Contribution à la collecte nette réalisée sur l'exercice.

# Rapport de la Société de Gestion

## *Critères non-financiers usuels :*

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Innovation produit ;
- Transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- Contribution à l'engagement commercial ;
- Qualité du management.

## **2. Fonctions commerciales**

### *Critères financiers usuels :*

- Collecte nette ;
- Rentabilité ;
- Parts de marché, développement du portefeuille client ;

### *Critères non-financiers usuels :*

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Bonne prise en compte des intérêts du client ;
- Satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- Qualité du management.

## **3. Fonctions de support et de contrôle**

En ce qui concerne les fonctions de contrôle, l'évaluation de la performance et les attributions de rémunération variable sont indépendantes de la performance des secteurs d'activités qu'elles contrôlent.

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

- Principalement des critères liés à l'atteinte d'objectifs qui leur sont propres (maîtrise des risques, qualité des contrôles, réalisation de projets, amélioration des outils et systèmes etc.)
- Lorsque des critères financiers sont utilisés, ils tournent essentiellement autour de la gestion et l'optimisation des charges.

Les critères de performance ci-dessus énoncés, et notamment ceux appliqués au Personnel Identifié en charge de la gestion, s'inscrivent plus largement dans le respect de la réglementation applicable aux fonds gérés ainsi que de la politique d'investissement du comité d'investissement du gestionnaire.

En outre, le Groupe Amundi a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à aligner les rémunérations sur la performance et les risques à long terme, et à limiter les risques de conflits d'intérêts.

A ce titre, notamment,

- La mise en place d'un barème de différé, conforme aux exigences des Directives AIFM et UCITS V.
- La partie différée du bonus des collaborateurs du Personnel Identifié est versée en instruments indexés à 100 % sur la performance d'un panier de fonds représentatif.
- L'acquisition définitive de la partie différée est liée à la situation financière d'Amundi, à la continuité d'emploi du collaborateur dans le groupe ainsi qu'à sa gestion saine et maîtrisée des risques sur toute la période d'acquisition.

## L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable

Le groupe Amundi développe une politique d'investissement responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques du groupe Amundi qui lui permet d'apporter une réponse aux défis sociaux et environnementaux à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité.

Cet engagement a été formalisé dès 2006 avec la signature des Principes de l'Investissement Responsable (PRI), développés sous l'égide des Nations Unies.

Engagée dans le sillage du groupe Amundi et convaincue que la prise en compte des critères d'intérêt général, environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière, Amundi Immobilier a développé une charte d'Investissement Socialement Responsable (ISR) (auditée par le cabinet Ernst & Young) pour les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles et ce dès la publication de la première loi sur le Grenelle de l'environnement.

Ainsi dès 2010, Amundi Immobilier a souhaité pouvoir quantifier la consommation énergétique de l'ensemble de ses actifs (France et Etranger), quelles qu'en soient la taille, la période de construction, la typologie d'immeuble ou la localisation géographique. Amundi Immobilier a ainsi créé, en partenariat avec la société Sinteo, son propre outil de mesure avec un double objectif : évaluer systématiquement et régulièrement les actifs sous gestion et les nouveaux investissements. Construit autour de six critères principaux (énergie, eau, déchets, transport, pollution, santé et bien-être) l'outil fait ressortir par bâtiment :

- ses performances intrinsèques,
- l'impact de son utilisation par ses occupants,
- son potentiel de valorisation.

Il attribue une note globale à la SCPI et à chacun de ses actifs. Il facilite la comparaison de chaque actif au sein de chaque SCPI et l'identification et définition des plans de travaux ou d'arbitrage. Ainsi, si le retour sur investissement d'une opération est suffisamment élevé, Amundi Immobilier profite des changements de locataires pour mener les travaux.

Outil dynamique d'analyse, utilisé sur tout le cycle de vie d'un immeuble, il permet d'affiner les choix stratégiques d'Amundi Immobilier :

- en phase acquisition, en prenant en compte des critères financiers traditionnels et des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. La Société de Gestion privilégie des acquisitions neuves ou récentes conformes aux nouvelles normes environnementales et techniques du bâtiment.
- en phase de gestion, il pilote la remise à niveau technique et énergétique d'un actif en adéquation avec les dernières normes réglementaires ou permet d'arbitrer un actif obsolète aux perspectives commerciales jugées insuffisantes.

Le déploiement de cette démarche répond aux attentes des locataires toujours à la recherche d'immeubles offrant une qualité environnementale avérée et permet de fidéliser les locataires, ce qui est un gage de stabilité des revenus locatifs pour la SCPI.

Face aux enjeux environnementaux, Amundi Immobilier s'implique aux côtés des principaux acteurs du secteur :

- Amundi Immobilier est un des premiers signataires (octobre 2013) de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable. Dans la continuité, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier.
- Au sein de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), dont elle est l'un des membres fondateurs (34 membres en 2016). La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier par la diffusion de statistiques sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France mais également en étant un lieu d'échange et de partage des bonnes pratiques du marché. La mise en place d'un Baromètre annuel de la Performance Énergétique et Environnementale du parc tertiaire de ses adhérents doit permettre une comparaison fiable et objective des immeubles (6 500 bâtiments et 27,5 millions de m<sup>2</sup> en 2016).
- Au sein d'un groupe de travail créé à l'initiative de l'ASPIM en 2014 afin de faire émerger un standard de place de l'ISR appliqué à l'immobilier, qui puisse être lisible et compréhensible de tous. Une telle norme serait un gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs. Une charte a été publiée en 2016 et fait l'objet d'un déploiement auprès des membres de l'ASPIM pour une meilleure information des porteurs de parts.

Concernant Premely Habitat 3 BBC :

En adéquation avec sa stratégie d'investissement Premely Habitat 3 n'a acquis que des immeubles labellisés BBC.

# Tableaux annexes

## Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2015	2016
<b>Valeurs de la société</b>		
Valeur comptable	95 819 957,96	95 762 007,39
Valeur de réalisation	91 218 323,23	91 072 822,06
Valeur de reconstitution	106 182 484,18	106 147 227,38
<b>Valeurs de la société ramenées à une part</b>		
Valeur comptable	1 839,54 €	1 838,43 €
Valeur de réalisation	1 751,20 €	1 748,41 €
Valeur de reconstitution	2 038,48 €	2 037,81 €

### Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxe et/ou hors droit de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement et des autres actifs et des dettes.

### Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passif en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers. La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation désigné par l'Assemblée Générale.

### Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ces actifs immobiliers locatifs.

## Évolution du capital fin de période

	2012	2013	2014	2015	2016
Montant du capital nominal au 31 décembre	91 676 640	91 676 640	91 676 640	91 676 640	91 676 640
Nombre de parts au 31 décembre	52 089	52 089	52 089	52 089	52 089
Nombre d'associés au 31 décembre	2 003	2 010	2 012	2 016	2 020
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	15 488 000	-	-	-	-
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	8 742 617,76	-	-	-	-
Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(1)</sup>	2 000	-	-	-	-

(1) prix payé par le souscripteur.

Le capital a été atteint en 2012.

## Évolution du dividende

	2012	2013	2014	2015	2016
Report à nouveau avant affectation du résultat	-	18,64	19,81	11,67	17,98
Dividende versé au titre de l'année après PFNL	-	1,36	9,33	19,66	43,93
PFNL/Dividende versé au Trésor	-	1,64	0,67	0,34	0,07
Résultat de l'exercice	18,64	4,18	1,86	26,31	42,89
Report à nouveau après affectation du résultat	18,64	19,81	11,67	17,98	16,87

## Évolution du marché secondaire des parts

	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de parts cédées ou retirées					30
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12					0,06 %
Demandes de cession ou de retraits en attente			17	192	54
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait					
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)					1 878,48

## Emploi des fonds

(en euros)	2015	Variation	2016
<b>Fonds collectés</b>	<b>94 883 345,81</b>	<b>0,00</b>	<b>94 883 345,81</b>
Capital	91 676 640,00		91 676 640,00
Primes nettes de souscription / fusion	3 206 705,81		3 206 705,81
<b>Emplois des fonds</b>	<b>-92 331 009,73</b>	<b>-1 728 175,60</b>	<b>-94 059 185,33</b>
Plus ou moins-value comptables			
Réserves			
Report à nouveau			
Investissements VEFA	-92 331 009,73	-1 728 175,60	-94 059 185,33
Financements / emprunt			
<b>TOTAL I</b>	<b>2 552 336,08</b>	<b>-1 728 175,60</b>	<b>824 160,48</b>
<b>Engagements</b>			
Promesse de vente			
Sommes restant à payer sur VEFA	-2 078 426,52	1 262 246,71	-816 179,81
<b>TOTAL II</b>	<b>-2 078 426,52</b>	<b>1 262 246,71</b>	<b>-816 179,81</b>
<b>Montant restant à investir</b>	<b>473 909,56</b>	<b>-465 928,89</b>	<b>7 980,67</b>

## Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2016 par date d'échéance :

Nature (en euros)	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	143 697,63	53 434,42	43 757,01	14 940,00	31 566,20
<b>TOTAL</b>	<b>143 697,63</b>	<b>53 434,42</b>	<b>43 757,01</b>	<b>14 940,00</b>	<b>31 566,20</b>

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la commission de la Société de Gestion.

## Évolution par part en jouissance des résultats financiers

	2013		2014		2015		2016	
	Euros pour une part	% du total des revenus						
<b>Revenus<sup>(1)</sup></b>								
Recettes locatives brutes	7,25	100,00 %	3,43	61,47 %	37,08	91,25 %	63,22	99,72 %
Produits financiers avant PFNL			2,15	38,53 %	0,63	1,55 %	0,17	0,26 %
Produits divers					2,93	7,20 %	0,01	0,01 %
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>7,25</b>	<b>100,00 %</b>	<b>5,57</b>	<b>100,00 %</b>	<b>40,64</b>	<b>100,00 %</b>	<b>63,39</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges<sup>(1)</sup></b>								
Commission de gestion	- 0,22	- 3,06 %	- 0,44	- 7,93 %	- 4,34	- 10,67 %	- 7,47	- 11,79 %
Autres frais de gestion	- 2,63	- 36,23 %	- 1,58	- 28,38 %	- 1,76	- 4,33 %	- 2,44	- 3,78 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice								
Charges locatives non récupérables	- 0,22	- 3,02 %	- 1,69	- 30,38 %	- 7,67	- 18,87 %	- 9,64	- 15,21 %
<b>Sous-total Charges externes</b>	<b>- 3,07</b>	<b>- 42,31 %</b>	<b>- 3,72</b>	<b>- 66,68 %</b>	<b>- 13,76</b>	<b>- 33,86 %</b>	<b>- 19,56</b>	<b>- 30,78 %</b>
<b>Amortissements nets</b>								
- patrimoine								
- autres								
<b>Provisions nettes<sup>(2)</sup></b>								
- pour travaux								
- autres					- 0,55	- 1,34 %	- 0,98	- 1,62 %
<b>Sous-total Charges internes</b>	<b>- 0,00</b>	<b>- 0,00 %</b>	<b>- 0,00</b>	<b>0,00 %</b>	<b>- 0,55</b>	<b>- 1,34 %</b>	<b>- 0,98</b>	<b>- 1,62 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>- 3,07</b>	<b>- 42,38 %</b>	<b>- 3,72</b>	<b>- 66,68 %</b>	<b>- 14,31</b>	<b>- 35,20 %</b>	<b>- 20,54</b>	<b>- 32,40 %</b>
Charges financières					- 0,02	- 0,05 %	- 0,07	- 0,10 %
<b>Résultat courant</b>	<b>4,18</b>	<b>57,62 %</b>	<b>1,86</b>	<b>33,32 %</b>	<b>26,31</b>	<b>64,75 %</b>	<b>42,79</b>	<b>67,49 %</b>
Produits exceptionnels							0,12	0,18 %
Charges exceptionnelles							- 0,02	- 0,02 %
<b>Résultat net comptable</b>	<b>4,18</b>	<b>57,62 %</b>	<b>1,86</b>	<b>33,32 %</b>	<b>26,31</b>	<b>64,75 %</b>	<b>42,89</b>	<b>67,65 %</b>
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	- 1,18	- 16,23 %	8,14	590,13 %	- 6,31	- 15,53 %	1,11	1,75 %
Revenu distribué avant PFNL	3,00	41,38 %	10,00	233,33 %	20,00	49,22 %	44,00	69,41 %
<b>Revenu distribué après PFNL</b>	<b>1,36</b>	<b>18,76 %</b>	<b>9,33</b>		<b>19,66</b>	<b>48,39 %</b>	<b>43,93</b>	<b>69,29 %</b>

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice - (2) dotation de l'exercice diminuée des reprises.

# Situation des investissements

Adresse	Ville	Date acquisition	Affectation surface détaillée	Surface en m <sup>2</sup>	Nbre de logements/ immeuble	Nombre de parkings	Valeur Vénale	Droits	(en euros)
									Valeur nette comptable
<b>ILE-DE-FRANCE</b>									
42 Rue des Meuniers	93100 - MONTREUIL	2012	Résidentiel	1 155	22	11			6 658 724
14 Rue de Bezons	92400 - COURBEVOIE	2012	Résidentiel	1 399	26	26			9 504 525
14 Route du Pavé des Gardes	92370 - CHAVILLE	2012	Résidentiel	1 573	24	24			8 977 326
36-38 Avenue Lamartine	94170 - LE-PERREUX-SUR-MARNE	2012	Résidentiel	1 097	16	19			5 625 440
8 Rue de l'Orangerie									
89 Cours des Petites Ecuries	77185 - LOGNES	2012	Résidentiel	1 470	26	26			5 215 784
247 Rue Jean Jacques Rousseau	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	2013	Résidentiel	2 046	32	26			14 656 365
3 bis et 5 Avenue Jeanne d'Arc	94110 - ARCUEIL	2013	Résidentiel	1 509	25	18			7 825 631
10 Rue Jacques Prévert	78280 - GUYANCOURT	2013	Résidentiel	1 019	16	26			4 226 177
2 Rue Barbara	91420 - MORANGIS	2013	Résidentiel	1 458	20	36			5 513 510
8/10 Rue Lucien Boilleau									
19-21 Rue de Paris	92110 - CLICHY-LA-GARENNE	2013	Résidentiel	1 153	16	16			6 834 104
39 Rue Traversière	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	2013	Résidentiel	1 625	23	26			11 523 425
<b>PROVINCE</b>									
90 Chemin du Roy d'Espagne	13009 - MARSEILLE	2012	Résidentiel	2 155	42	64			7 498 174
<b>Total immeubles 2016</b>			<b>12 immeuble(s)</b>	<b>17 659</b>	<b>288</b>	<b>318</b>	<b>89 370 000</b>	<b>6 166 530</b>	<b>94 059 185</b>
<b>Rappel 2015</b>			<b>12 immeuble(s)</b>	<b>17 659</b>	<b>288</b>	<b>318</b>	<b>87 729 375</b>	<b>6 053 327</b>	<b>92 331 010</b>

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée de chaque actif est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2016

### État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2015		31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	82 524 134,73	77 730 000,00	94 059 185,33	89 370 000,00
Agencements et installations				
Immobilisations en cours	9 806 875,00	9 999 375,00		
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Créances rattachées aux titres de participation				
<b>Sous-total 1</b>	<b>92 331 009,73</b>	<b>87 729 375,00</b>	<b>94 059 185,33</b>	<b>89 370 000,00</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)				
Frais de notaire (Nets)				
Droits d'enregistrements (Nets)				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions pour travaux de remise en état				
Provisions pour indemnités locataires				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 3</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>92 331 009,73</b>	<b>87 729 375,00</b>	<b>94 059 185,33</b>	<b>89 370 000,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	43 647,82	43 647,82	59 842,54	59 842,54
<b>Sous-total 1</b>	<b>43 647,82</b>	<b>43 647,82</b>	<b>59 842,54</b>	<b>59 842,54</b>
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	50 012,52	50 012,52	45 246,83	45 246,83
Locataires douteux	32 682,20	32 682,20	91 007,84	91 007,84
Provisions pour dépréciation des créances	-26 305,20	-26 305,20	-77 361,84	-77 361,84
Autres créances	967 042,33	967 042,33	1 290 681,35	1 290 681,35
<b>Sous-total 2</b>	<b>1 023 431,85</b>	<b>1 023 431,85</b>	<b>1 349 574,18</b>	<b>1 349 574,18</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	1 007 090,54	1 007 090,54	1 013 089,74	1 013 089,74
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	4 531 343,72	4 531 343,72	2 131 354,54	2 131 354,54
<b>Sous-total 3</b>	<b>5 538 434,26</b>	<b>5 538 434,26</b>	<b>3 144 444,28</b>	<b>3 144 444,28</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
Dettes financières	-37 262,07	-37 262,07	-43 071,93	-43 071,93
Dettes d'exploitation	-218 536,64	-218 536,64	-301 187,54	-301 187,54
Dettes diverses	-79 565,18	-79 565,18	-128 757,63	-128 757,63
Dettes diverses	-2 781 201,81	-2 781 201,81	-2 378 021,84	-2 378 021,84
<b>Sous-total 4</b>	<b>-3 079 303,63</b>	<b>-3 079 303,63</b>	<b>-2 807 967,01</b>	<b>-2 807 967,01</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>3 488 948,23</b>	<b>3 488 948,23</b>	<b>1 702 822,06</b>	<b>1 702 822,06</b>
<b>COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>95 819 957,96</b>		<b>95 762 007,39</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>91 218 323,23</b>		<b>91 072 822,06</b>

(\*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n° 701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971.

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2016

### Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation du résultat 2015	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	91 676 640,00			91 676 640,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
<b>Sous-total 1</b>	<b>91 676 640,00</b>		<b>0,00</b>	<b>91 676 640,00</b>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	12 501 360,00			12 501 360,00
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-9 294 654,19			-9 294 654,19
Prélèvement sur prime de fusion				
Remboursement prime d'émission sur cession				
<b>Sous-total 2</b>	<b>3 206 705,81</b>		<b>0,00</b>	<b>3 206 705,81</b>
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Plus ou moins values distribuées				
Réserves				
Report à nouveau	607 788,20	328 823,95		936 612,15
<b>Sous-total 3</b>	<b>607 788,20</b>	<b>328 823,95</b>	<b>0,00</b>	<b>936 612,15</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2016			2 233 965,43	2 233 965,43
Acomptes sur distribution 2016			-2 291 916,00	-2 291 916,00
Résultat de l'exercice 2015	1 370 603,95	-1 370 603,95		
Acomptes sur distribution 2015	-1 041 780,00	1 041 780,00		
<b>Sous-total 4</b>	<b>328 823,95</b>	<b>-328 823,95</b>	<b>-57 950,57</b>	<b>-57 950,57</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>95 819 957,96</b>	<b>0,00</b>	<b>-57 950,57</b>	<b>95 762 007,39</b>

### Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Placements immobiliers (en euros)	31 décembre 2015		31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Habitations	82 524 135	77 730 000	94 059 185	89 370 000
Immobilisations en cours ( Habitation - VEFA )	9 806 875	9 999 375	-	-
<b>Total</b>	<b>92 331 010</b>	<b>87 729 375</b>	<b>94 059 185</b>	<b>89 370 000</b>

## Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2015		31 décembre 2016	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>CHARGES (HORS TAXES)</b>				
<b>Charges Immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	9 065,29		22 599,78	
Grosses réparations				
Autres charges immobilières	390 270,75		479 779,31	
<b>Sous-total 1</b>		<b>399 336,04</b>		<b>502 379,09</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>				
Diverses charges d'exploitation	317 436,86		514 008,44	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	26 305,20		53 305,99	
Provisions pour grosses réparations				
Autres provisions d'exploitation				
Autres charges	2 100,84		2 600,07	
<b>Sous-total 2</b>		<b>345 842,90</b>		<b>569 914,50</b>
<b>Charges financières</b>				
Charges financières diverses	976,51		3 433,55	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières				
<b>Sous-total 3</b>		<b>976,51</b>		<b>3 433,55</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles			700,00	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
<b>Sous-total 4</b>		<b>0,00</b>		<b>700,00</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>746 155,45</b>		<b>1 076 427,14</b>
<b>PRODUITS (HORS TAXES)</b>				
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>				
Loyers	1 931 469,60		3 292 994,45	
Charges facturées				
Produits annexes	152 399,00		461,40	
<b>Sous-total 1</b>		<b>2 083 868,60</b>		<b>3 293 455,85</b>
<b>Autres produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation			2 249,35	
- Autres				
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	0,37		0,47	
<b>Sous-total 2</b>		<b>0,37</b>		<b>2 249,82</b>
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers	32 890,43		8 692,66	
Reprise de provisions sur charges financières				
<b>Sous-total 3</b>		<b>32 890,43</b>		<b>8 692,66</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels			5 994,24	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>Sous-total 4</b>		<b>0,00</b>		<b>5 994,24</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>2 116 759,40</b>		<b>3 310 392,57</b>
<b>RÉSULTAT [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]</b>		<b>1 370 603,95</b>		<b>2 233 965,43</b>

# Règles et méthodes comptables

## Généralités

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence.

D'autre part, l'exercice clos le 31 décembre 2016 est d'une durée de 12 mois. Ceux-ci sont présentés conformément aux dispositions du règlement du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995. Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - Colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
  - Colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n° 71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- Le compte de résultat sous sa forme standard.
- L'annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

## Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution sont prélevés sur la prime d'émission.

## Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur nette comptable correspond aux investissements TTC exprimés au coût historique.

Les indemnités forfaitaires acquises par l'application des garanties locatives constituent un élément de réduction du coût d'acquisition des immeubles locatifs.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble seront comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

## Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciations des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque

Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 100 % si l'antériorité de la créance est supérieure à 3 mois.

## Gestion locative

La Société de Gestion perçoit une rémunération de 12 % TTC sur les loyers encaissés et de 2,4 % TTC des produits financiers.

## Provisions pour gros travaux

Une provision pour gros travaux sera dotée progressivement, après achèvement des logements, au regard du plan de travaux.

## Prime d'émission

Lors de la souscription du capital de la SCPI, le montant des primes d'émission est comptabilisé dans le compte "prime d'émission".

Sont prélevés sur la prime d'émission en compte distinct "prélèvement sur prime d'émission" le montant des frais de constitution et d'augmentation du capital, ainsi que les frais de recherche de capitaux et les frais d'acquisitions.

## Informations sur la mise en œuvre de la réglementation en matière d'amiante décrets n°96-97 et 96-98 du 7 février 1996

La Société de Gestion s'est conformée aux obligations des décrets de 1996.

## Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

La loi n° 2008-776 du 04 août 2008, de Modernisation de l'économie entend, dans son titre II, relancer la concurrence des entreprises. Aussi, elle modifie les règles issues des articles L.441-6 du Code de Commerce et apporte notamment la modification suivante :

- "le délai connu entre les parties pour régler les sommes dues ne peut désormais, en principe, dépasser 45 jours fin de mois ou 60 jours à compter de la date d'émission de la facture."

Il convient ici de préciser que Amundi immobilier, concernant la SCPI PREMELY HABITAT 3 BBC, règle les factures des fournisseurs dès leur réception (appels de fonds syndic, fluides...). Pour ce qui concerne les factures liées aux travaux de toute nature, celles-ci sont honorés dès l'obtention de l'accord technicien après visite effective des locaux. Le délai de paiement peut alors s'étirer à 15 jours, voire très exceptionnellement à 30. La Société de Gestion respecte ainsi les nouvelles dispositions voulues par le législateur.

## Évolution du plan comptable

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, de ce fait le rapport annuel 2017 évoluera également.

Les principales dispositions de ce nouveau plan comptable :

- La provision pour grosses réparations (PGR) est supprimée et remplacée par une nouvelle provision pour gros entretiens (PGE).
- Le traitement comptable des titres de participation évolue, il faut maintenant distinguer les titres contrôlés ou non contrôlés.
- La définition du résultat immobilier est revue et la présentation des états financiers est modifiée pour refléter l'ensemble des évolutions du plan comptable (État du patrimoine, compte de résultat, annexes, etc..).

# Compléments d'informations

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2016
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	82 205 679,25	11 485 244,00		93 690 923,25
Conventions d'assistance aux VEFA	318 455,48	49 806,60		368 262,08
Agencements et installations				
Immobilisations en cours	9 806 875,00		9 806 875,00	
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2</b>	<b>92 331 009,73</b>	<b>11 535 050,60</b>	<b>9 806 875,00</b>	<b>94 059 185,33</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	43 647,82	16 194,72		59 842,54
Remboursement des fonds de roulement				
<b>Sous-total 3</b>	<b>43 647,82</b>	<b>16 194,72</b>	<b>0,00</b>	<b>59 842,54</b>
<b>TOTAL</b>	<b>92 374 657,55</b>	<b>11 551 245,32</b>	<b>9 806 875,00</b>	<b>94 119 027,87</b>

## Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2016
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

# Compléments d'informations

## Tableau de variation des provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2016
Créances douteuses	26 305,20	53 305,99	2 249,35	77 361,84
Pertes et charges non récupérables	37 262,07	15 716,91	9 907,05	43 071,93
Travaux de Grosses Réparations				
Provisions sur indemnités d'assurances				
<b>TOTAL</b>	<b>63 567,27</b>	<b>69 022,90</b>	<b>12 156,40</b>	<b>120 433,77</b>

## État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2015	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2016
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	218 536,64		301 187,54	301 187,54
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	79 565,18	128 757,63		128 757,63
Dettes sur immobilisations	2 093 366,52	831 119,83		831 119,83
Autres dettes d'exploitation	1 634,67	5 935,47		5 935,47
Dettes aux associés	260 812,59	732 868,04		732 868,04
Dettes fiscales	12 582,00	2 500,00		2 500,00
Autres dettes diverses	412 806,03	805 598,50		805 598,50
<b>TOTAL</b>	<b>3 079 303,63</b>	<b>2 506 779,47</b>	<b>301 187,54</b>	<b>2 807 967,01</b>

## État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2015	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2016
		Moins d'un an	Plus d'un an	
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>				
Fonds de roulement sur charges				
Autres créances				
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Créances de l'actif circulant</b>				
Avances et acomptes	25,36	25,36		25,36
Créances locataires	56 389,52	58 892,83		58 892,83
Locataires créditeurs				
Créances fiscales				
Créances sur cession d'immobilisations				
Autres créances	967 016,97	1 290 655,99		1 290 655,99
<b>Sous-total 2</b>	<b>1 023 431,85</b>	<b>1 349 574,18</b>	<b>0,00</b>	<b>1 349 574,18</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 023 431,85</b>	<b>1 349 574,18</b>	<b>0,00</b>	<b>1 349 574,18</b>

## Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2015	Variations		Situation de clôture au 31/12/2016
		+	-	
<b>Autres produits</b>				
Reprises de provisions pour risques et charges				
Reprises de provisions pour remise en état				
Reprises de provisions pour grosses réparations				
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Autres charges immobilières</b>				
Charges locatives et copropriétés non récupérées		203 527,20		203 527,20
Honoraires et commissions	50 695,98	19 085,01		69 780,99
Frais de contentieux		10 442,72		10 442,72
Impôts fonciers non refacturables		104 425,00		104 425,00
Taxes sur les bureaux				
Taxes sur les ordures ménagères				
TVA non récupérable				
Publicités et insertions				
Frais d'acquisitions				
Droit d'enregistrement				
Honoraires de relocations	149 403,98		57 800,58	91 603,40
Divers	190 170,79		190 170,79	
<b>Total</b>	<b>390 270,75</b>	<b>337 479,93</b>	<b>247 971,37</b>	<b>479 779,31</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>				
Rémunération de gestion	225 846,12	163 457,58		389 303,70
Honoraires commissaires aux comptes honoraires d'expertise sur immeubles	23 040,00		2 949,60	20 090,40
Honoraires divers	780,00	11 400,00		12 180,00
Frais assemblée et de conseils		52 894,74		52 894,74
Services bancaires		5 644,16		5 644,16
Cotisations et contributions		33 895,44		33 895,44
Pertes sur créances irrécouvrables				
Divers	67 770,74		67 770,74	
<b>Total</b>	<b>317 436,86</b>	<b>267 291,92</b>	<b>70 720,34</b>	<b>514 008,44</b>
<b>Autres charges</b>				
Commissions de souscription				
Charges diverses de gestion courante	2 100,84	499,23		2 600,07
Dotations aux provisions pour grosses réparations				
<b>Total</b>	<b>2 100,84</b>	<b>499,23</b>	<b>0,00</b>	<b>2 600,07</b>

# Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi, j'ai l'honneur de vous rendre compte de la mission de votre Conseil de Surveillance au cours de l'exercice 2016.

Le Conseil de Surveillance a été partiellement renouvelé à l'occasion de nominations à titre provisoire. Il a été réuni pour la première fois dans sa configuration actuelle le 6 décembre 2016 avec 5 associés représentant des personnes physiques.

L'information communiquée par la Société de Gestion dans le cadre des réunions du Conseil de Surveillance nous a permis d'assurer notre mission générale de vérification et de contrôle pendant l'exercice.

Il a examiné les comptes trimestriels et l'évolution du budget de la SCPI et a également été consulté sur la décision de distribution de dividendes au titre de l'exercice 2016.

Le Commissaire aux Comptes a répondu à toutes les interrogations du Conseil.

## Résultat de l'exercice

Le résultat de la Société au 31 décembre 2016 s'élève à 2 233 965,43 €, soit 42,89 € par part, qui est constitué notamment :

- des produits de l'activité immobilière pour : 3 292 994 €
- des produits financiers pour : 8 693 €
- de charges immobilières pour : -176 747 €
- de travaux de remise en état pour : -11 675 €
- de dotations aux provisions pour : -51 057 €
- des frais généraux pour : -630 485 €
- de provisions pour charges non récupérables : -154 342 €

## Le dividende définitif et le report à nouveau

Le dividende définitif pour l'exercice clos au 31 décembre 2016 a été fixé à 44 € par part.

Après affectation du résultat de l'exercice 2016, le report à nouveau s'établit à 16,87 € par part.

## Distribution et résultat

Compte tenu du résultat prévisionnel de 2017, et du report à nouveau, la distribution prévisionnelle pourrait s'élever à 44,50 € par part en 2017. Cette distribution prévisionnelle s'inscrit dans un souci de saine gestion et prudente de surcroît.

## Les investissements

Le patrimoine de PREMELY HABITAT 3 BBC se compose de douze immeubles, pour une surface totale de 17 659 m<sup>2</sup>.

Ce patrimoine est essentiellement investi en Ile de France.

Le Conseil de Surveillance s'est attaché à obtenir des informations sur le suivi des impayés et s'assure que la Société de Gestion se donne tous les moyens pour obtenir soit le paiement des loyers, soit le départ des locataires en situation d'impayé. Le Conseil de Surveillance a été attentif à l'évolution des charges et notamment aux dépenses nouvelles comme le coût dépositaire. Il a incité la Société de Gestion à obtenir l'exonération proportionnelle de la taxe foncière sur les logements non occupés pendant plus de 3 mois.

## Les parts de la S.C.P.I.

### Marché des parts

Il n'y a pas de part sur le marché primaire et le marché secondaire a connu des échanges à hauteur de 30 parts.

Cependant, 54 parts sont en attente de cession à fin 2016.

## Conclusion

Notre SCPI a poursuivi sa montée en puissance avec les locations, sur le premier semestre 2016, des derniers appartements livrés. Le dernier appartement a connu sa 1<sup>ère</sup> mise en location le 9 Septembre 2016 (date à laquelle l'engagement des 9 années de détention des parts démarre) Le montant des loyers perçus sur le patrimoine investi est en-deçà des prévisions établies lors de la constitution initiale du patrimoine notamment en raison du marché. Le taux d'occupation financier, respectivement de 96,7 % à fin septembre et de 96,28 % à fin décembre, constitue un point positif. L'exercice 2017 sera le premier exercice avec la totalité du patrimoine en gestion locative.

Le Conseil prend acte des différentes valeurs de la S.C.P.I. soumises à votre approbation :

- la valeur nette comptable correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes et droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs et qui s'élève à 95 762 007,39 €, soit 1 838,43 € par part,
- la valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et la valeur des autres actifs et qui s'élève à 91 072 822,06 €, soit 1 748,41 € par part,
- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine et qui s'élève à 106 147 227,38 €, soit 2 037,81 € par part.

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons pu débattre sur les projets de rapport de la Société de Gestion et des résolutions. Aussi nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

Pour conclure, je tiens à remercier les représentants de la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes ainsi que les autres membres du Conseil de Surveillance qui ont facilité l'accomplissement de la mission du Conseil de Surveillance.

Le Président du Conseil de Surveillance,  
Jean-Luc CAIVEAU

Pour votre parfaite information sur le patrimoine de votre SCPI et sa gestion, nous comptons sur votre présence à l'Assemblée Générale du 1<sup>er</sup> juin 2017. A défaut, nous vous remercions de voter par correspondance ou par voie électronique ou encore de donner procuration. Cette participation à la vie sociale de votre SCPI est importante et évite l'organisation d'une seconde séance dont votre SCPI pourrait faire l'économie.

# Rapport du Commissaire aux Comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société PREMELY HABITAT 3 BBC, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion. Les valeurs vénales des immeubles présentées dans ces comptes ont été déterminées par la Société de Gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Crédit Foncier Expertise, expert externe en évaluation nommé par votre Assemblée Générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I - Opinion sur les comptes annuels

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

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

### II - Justification des appréciations

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

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du plan comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (avis n°98-06 du CNC et Règlement CRC n° 99-06), comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels.
- Les immeubles détenus par la société ont fait l'objet d'une évaluation par un expert externe en évaluation. Nous nous sommes assurés de la concordance entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la Société de Gestion dans l'état du patrimoine et les valeurs vénales déterminées par l'expert.

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

### III - Vérifications et informations spécifiques

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

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

Fait à Courbevoie, le 21 avril 2017

**Le Commissaire aux Comptes**  
**MAZARS**  
**ODILE COULAUD**

# Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Aux associés,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre société, 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, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, 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 les informations prévues à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée.

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

### Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

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, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

## Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

*a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé*

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

### Rémunération de la gestion :

L'Assemblée Générale Ordinaire en date du 28 juin 2018 a décidé de maintenir la commission de gestion à 10 % H.T. des recettes locatives H.T. encaissées et 2 % H.T. des produits de trésorerie pour l'exercice 2016.

Pour l'exercice 2016, cette rémunération s'est élevée à 389 303,70 euros TTC.

*b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé*

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

### Rémunérations de souscription :

L'article XXI des statuts modifiés prévoit que la Société de Gestion percevra une commission de souscription de 8 % HT du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social, la prospection et la collecte des capitaux.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 6 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 2 % HT, soumis à TVA, soit 2,392 % TTC à la recherche des investissements.

Au titre de l'exercice 2016, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

### Rémunération sur les cessions de parts (statutaire) :

L'article XXI des statuts prévoit en cas de cession de parts par l'intermédiaire de la Société de Gestion, une commission de cession égale à 5 % HT du montant de la transaction, à la charge de l'acheteur.

Au titre de l'exercice 2016, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

### Rémunération sur les transferts de parts (statutaire) :

L'article XVIII de statuts prévoit pour la Société de Gestion une commission sur les cessions de parts sans son intervention. Cette rémunération au titre du remboursement des frais de constitution de dossier se décompose comme suit :

- Une somme forfaitaire de 100 euros hors taxes par acte pour les transferts de parts par voie de succession, divorce ou donation ;
- Une somme forfaitaire de 80 euros hors taxes par acte, lors d'une cession de gré à gré.

Au titre de l'exercice 2016, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Courbevoie, le 21 avril 2017

**Le Commissaire aux Comptes,  
MAZARS  
Odile COULAUD**

# Texte des résolutions

## À titre ordinaire

### Première résolution

#### Approbation des comptes annuels

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports :

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux Comptes,

approuve les rapports de gestion établis par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### Deuxième résolution

#### Approbation des conventions réglementées

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions visées dans ces rapports.

### Troisième résolution

#### Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la Société de Gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

### Quatrième résolution

#### Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

### Cinquième résolution

#### Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de : 2 233 965,43 €
  - augmenté du report à nouveau antérieur de : 936 612,15 €
- constitue un bénéfice distribuable de : 3 170 577,58 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 2 291 916,00 €  
soit : 44,00 € par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés
- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 878 661,58 €  
soit : 16,87 € par part de la SCPI

### Sixième résolution

#### Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale prend acte des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur nette comptable : 95 762 007,39 €, soit 1 838,43 € par part,
- valeur de réalisation : 91 072 822,06 €, soit 1 748,41 € par part,
- valeur de reconstitution : 106 147 227,38 €, soit 2 037,81 € par part.

### Septième résolution

#### Rémunération de la Société de Gestion

L'Assemblée Générale décide de reconduire les conditions de rémunération de la Société de Gestion jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

### Huitième résolution

#### Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale fixe à 6 000 € la rémunération globale à allouer au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice en cours.

Les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

### Neuvième résolution

#### Démission de membres du Conseil de Surveillance et ratification de la nomination à titre provisoire de nouveaux membres par le Conseil

L'Assemblée Générale :

- rappelle que l'article XXIII des Statuts de la SCPI prévoit que lorsque, par suite de vacance, décès ou démission, le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au minimum légal de 7 membres, le Conseil de Surveillance doit se compléter à ce chiffre en procédant à des nominations à titre provisoires devant être ratifiées par la plus prochaine Assemblée Générale,
- prend acte que, suite à la démission des sociétés AMUNDI et AMUNDI GROUP de leurs mandats de membres du Conseil de Surveillance, le nombre de membres du Conseil de Surveillance a été porté à 5, et que le Conseil de Surveillance a consécutivement nommé à titre provisoire M. Laurent MINI et M. Patrick KONTZ en qualité de nouveaux membres du Conseil de Surveillance pour la durée restant à courir des mandats de leurs prédécesseurs, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2017,
- décide de ratifier la nomination de M. Laurent MINI et M. Patrick KONTZ en qualité de membres du Conseil de Surveillance.

### Dixième résolution

#### Autorisation d'emprunt

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à contracter des emprunts et à assumer des dettes, au nom et pour le compte de la SCPI, dans la limite d'un montant maximum de 1 500 000 €.

Cette autorisation est accordée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

### Onzième résolution

#### Pouvoir en vue des formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

# Annexe I

## Recommandations pratiques pour voter

### Recommandations pratiques pour participer à l'Assemblée Générale

Pour participer à l'Assemblée Générale, vous avez deux possibilités :

- Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie postale si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.
- Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie électronique si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.

#### I - Convocation et vote par voie postale

Pour participer à l'Assemblée, vous devez être inscrits dans le registre tenu par la Société de Gestion, 5 jours au moins avant la date de l'Assemblée.

Nous vous remercions d'utiliser le formulaire de vote par correspondance joint à votre convocation pour exercer votre vote ou nous prévenir de votre présence à l'Assemblée.

Pour être pris en compte,  **votre formulaire de vote doit être retourné à l'aide de l'enveloppe T ci-jointe à votre convocation, et reçu au plus tard 2 jours ouvrés avant l'Assemblée Générale.**

#### Vous souhaitez assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée", **SANS DATER NI SIGNER** le formulaire.

*Attention : Si vous cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée Générale" et que vous datez et signez le formulaire, il sera assimilé à l'option 3 présentée ci-dessous.*

Un nouveau bulletin de vote vous sera remis lors de la tenue de l'Assemblée.

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

#### Vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "Je n'assiste pas à l'Assemblée". Vous avez ensuite le choix entre plusieurs options :

##### 1 Voter par correspondance

► Dans la rubrique 1, cochez pour chaque encadré correspondant à une résolution la case correspondant à votre vote, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Si, pour une résolution, vous cochez la case "abstention" ou vous cochez 2 cases, votre vote sera considéré comme un vote défavorable.

Si, pour une résolution, vous ne cochez aucune case, votre vote sera considéré comme un vote défavorable sauf si vous choisissez de panacher votre vote (option 4 ci-dessous).

##### 2 Donner procuration à un associé ou membre du Conseil de Surveillance

► Dans la rubrique 2, indiquez les NOM, PRÉNOM et domicile (facultatif) de l'associé à qui vous souhaitez donner procuration, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Le formulaire doit ensuite être :

- renvoyé à Amundi Immobilier au moyen de l'enveloppe T jointe à votre convocation,
- ou, remis à l'associé qui devra se présenter à l'Assemblée muni de votre formulaire.

Seul un associé de la SCPI peut recevoir une procuration.

L'associé ayant reçu procuration doit être présent à l'Assemblée pour que vos voix soient prises en compte avec son vote.

À défaut, même s'il vote par correspondance, votre procuration ne pourra pas être prise en compte.

Un associé ayant reçu procuration ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

##### 3 Donner pouvoir au Président de l'Assemblée (Amundi Immobilier) pour voter :

- OUI aux résolutions présentées par la Société de Gestion (Amundi Immobilier),
- NON à toutes les autres résolutions.

► **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire, **sans rien remplir d'autre**.

Le Président de l'Assemblée ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

##### 4 Panacher votre vote :

- voter par correspondance sur certaines résolutions,
- et donner procuration pour les autres résolutions.

► Votez par correspondance sur certaines résolutions en cochant les cases correspondant à votre vote dans la rubrique 1.

► Donnez pouvoir pour toutes les autres résolutions :

- soit à un associé, en indiquant son nom dans la rubrique 2,
- soit à Amundi Immobilier, en cochant la case de rubrique 3.

► **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Vous ne pouvez pas combiner l'option 2 avec l'option 3.

Si vous ne panachez pas et que vous ne formulez aucun vote pour certaines résolutions, celles-ci seront considérées comme ayant reçu un vote défavorable.

### **SI UNE RÉOLUTION PRÉVOIT L'ÉLECTION DE MEMBRES DU Conseil de Surveillance**

Quel que soit votre mode de vote (option **1**, **2**, **3**, ou **4**), vous devez dans tous les cas :

➡ soit voter par correspondance en cochant vous-même le nom des candidats que vous souhaitez élire ;

➡ soit donner pouvoir à un autre associé en désignant expressément les candidats que vous souhaitez renouveler (mandat impératif).

Votre choix doit être fait par écrit, par une lettre séparée, pour que votre mandataire puisse en justifier lors du vote en assemblée. À défaut votre pouvoir ne sera pas pris en compte pour cette nomination.

### **II - Convocation et vote par voie électronique**

Vous avez donné votre accord écrit avant le 21 /03/2017 afin de recevoir le dossier de convocation à l'Assemblée Générale et voter par voie électronique. Dans ce cas, vous êtes convoqués à l'Assemblée Générale par mail 3 semaines avant la date de Celle-ci.

#### **EN CAS DE CONVOCATION D'UN SECOND TOUR :**

Nous vous rappelons que l'Assemblée ne peut valablement délibérer sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent :

- au moins le quart du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère ordinaire,
- au moins la moitié du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors de l'Assemblée réunie sur première convocation, une nouvelle Assemblée devra être convoquée pour un second tour.

**Si vous avez déjà voté au 1<sup>er</sup> tour,** par correspondance ou lors de l'Assemblée :

Votre vote reste valable et sera pris en compte dans le décompte des voix du 2<sup>nd</sup> tour.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

**Si vous n'avez pas voté au 1<sup>er</sup> tour, et ...**

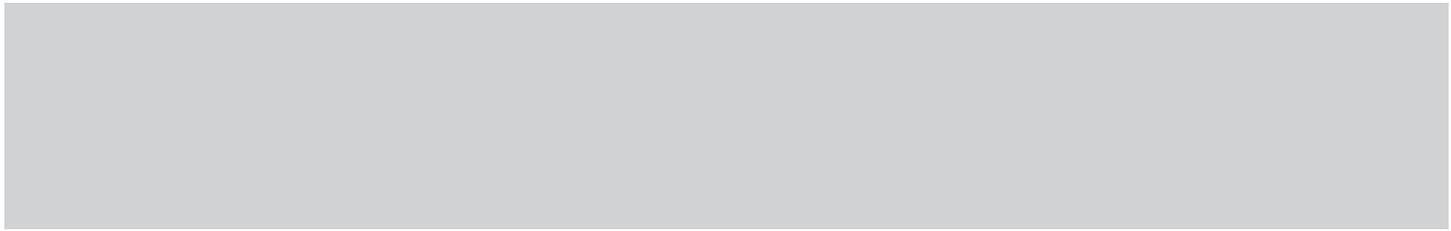
**...vous souhaitez assister au 2<sup>nd</sup> tour :**

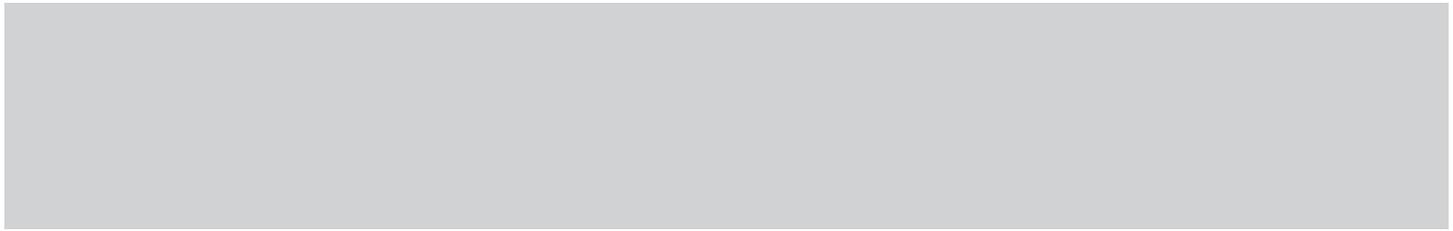
Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

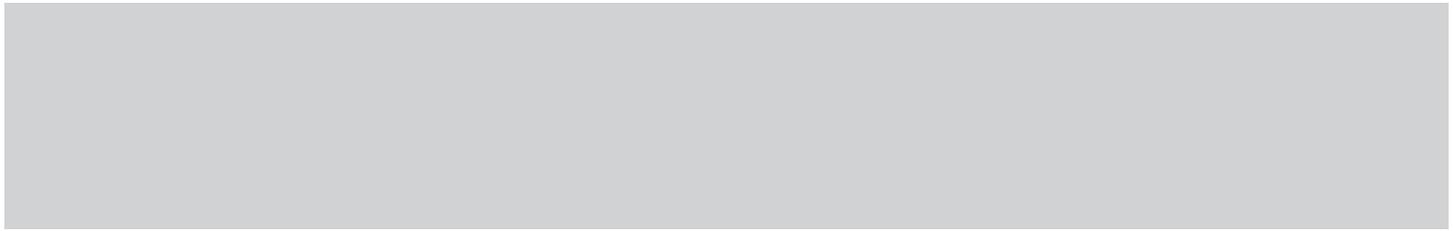
**...vous ne pouvez pas assister au 2<sup>nd</sup> tour :**

Nous vous remercions de bien vouloir **utiliser le formulaire de vote joint à la 1<sup>ère</sup> convocation** à l'aide de l'enveloppe T également jointe à la 1<sup>ère</sup> convocation, et selon les modalités définies ci-avant.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.









Premely Habitat 3 BBC – Société Civile de Placement Immobilier  
Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) n° 11-18 DU 19/07/2011.  
Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS  
Adresse postale : 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 PARIS CEDEX 15

SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier  
91-93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS  
Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros - 315 429 837 RCS Paris  
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF  
(Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 - n° GP 07000033  
Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

Distributeur – Crédit Lyonnais  
SA au capital de 1 847 860 375 € – SIREN 954 509 741 – RCS Lyon  
Siège social : 18 rue de la République 69002 Lyon  
Pour tout courrier : 20 avenue de Paris 94811 Villejuif cedex – numéro ORIAS : 07001878

