LA CONFIANCE
ÇA SE MÉRITE

Amundi
ASSET MANAGEMENT

Rapport Annuel 2019

Premely Habitat 3 BBC

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
de type Scellier BBC

Immobilier

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	3
Le patrimoine immobilier de Premely Habitat 3 BBC	4
Chiffres clés au 31 décembre 2019	5
Conjoncture macro-économique et immobilière	6
Rapport de la Société de Gestion	7
Tableaux annexes	19
Comptes annuels au 31 décembre 2019	21
Règles et méthodes comptables	26
Compléments d'informations	27
Rapport complémentaire de la Société de Gestion	33
Rapport général du Conseil de Surveillance	34
Rapports du Commissaire aux comptes	36
Texte des résolutions	38

Organes de gestion et de contrôle
au 31 décembre 2019

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91 / 93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Jean-Marc COLY
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	Olivier TOUSSAINT (jusqu'au 2 septembre 2019)[1]
	Pedro ARIAS
	Fathi JERFEL

Conseil de Surveillance - Premely Habitat 3

Président	Jean-Luc CAIVEAU
Vice-Président	William WISSOCQ
Secrétaire	Patrick KONTZ
Membres	Laurent MINI
	Karl JAOUEN
	Marie-José DUTEURTRE
	Jean-Yves DAVID
	Philippe PLACIER
	Gilles LOHEZ

Commissaires aux comptes

Titulaire	KPMG S.A.
Suppléant	KPMG AUDIT FS 1

Expert en évaluation immobilière

CRÉDIT FONCIER EXPERTISE

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

[1] Monsieur Olivier TOUSSAINT a démissionné de son mandat d'administrateur avec effet au 2 septembre 2019 et n'a pas été remplacé.

Le patrimoine immobilier de Premely Habitat 3 BBC



12 immeubles (soit 288 logements)	**dont 11 en Ile-de-France et 1 en Régions**

Chiffres clés - au 31 décembre 2019

Premely Habitat 3
SCPI de type Scellier
A capital fixe
Date de création : 2011

Les associés

Nombre d'associés	Nombre de parts souscrites
2 046	52 089

Les résultats financiers

Dividende brut par part	Résultat par part	Report à nouveau par part (1) (RAN)
44,50 €	43,39 €	15,15 €

(1) Après affectation du résultat 2019

Le patrimoine immobilier

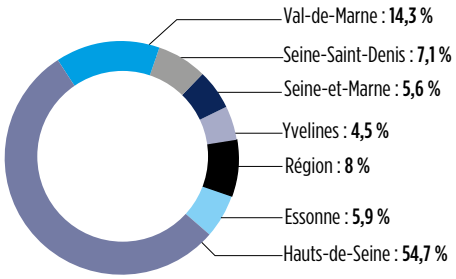
Nombre d'immeubles au 31/12/2019	12
Surface du Patrimoine au 31/12/2019	17 659 m²
Nombre de locataires	278
Taux d'occupation financier annuel	97,06 %

Les valeurs de la SCPI

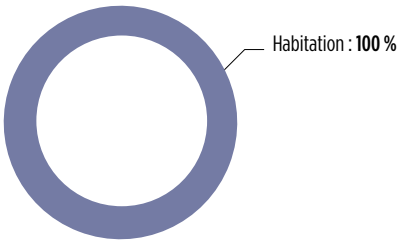
Valeur de réalisation	96 416 193,64 € *(soit par part : 1 850,99 €)*
Valeur de reconstitution	112 403 421,00 € *(soit par part : 2 157,91 €)*
Valeur comptable	95 672 718,87 € *(soit par part : 1 836,72 €)*

Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique



Répartition sectorielle



Conjoncture macro-économique et immobilière

Economie

Sur fond d'incertitudes politiques (Brexit, tensions commerciales sino-américaines, ...) l'année 2019 a connu un ralentissement de l'économie dans le monde et en zone euro. Dans celle-ci, le chiffre de la croissance économique en 2019 a par exemple été proche de 1,2 %.

En zone euro, le secteur industriel a été soumis à rude épreuve en 2019 tandis que la propagation des difficultés industrielles aux services est restée limitée. Le taux de chômage a poursuivi sa baisse, atteignant 7,4 % en décembre, très proche de son taux le plus bas depuis la création de l'euro.

Les taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans ont connu en 2019 une baisse dans nombre de pays européens, l'Allemagne renouant par exemple avec des taux d'intérêt à 10 ans négatifs.

Le marché de l'immobilier résidentiel

En 2019, le marché résidentiel s'est tassé dans le neuf en raison notamment de la relative faiblesse de l'offre et du recentrage des mesures fiscales.

2019 a battu les niveaux records de ventes de logements anciens observés en 2017-2018 (près de 965 000 ventes par an) avec près de 1 068 000 ventes en 2019. Le marché a ainsi été dynamique, avec une vitesse de rotation du parc élevée.

Outre des facteurs structurels comme la démographie, ce dynamisme est resté porté par des conditions de crédit très avantageuses, entre taux de crédit bas (1,17 % en moyenne en décembre 2019), allongement de la durée des prêts et réduction de l'apport personnel.

Fin 2019, le HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) a mis en garde concernant la dégradation des conditions d'octroi de crédit et recommandé leur resserrement (durée de 25 ans maximum, un taux d'effort à 33 % du revenu net, etc). Cela devrait amener une baisse de la production de crédits en 2020.

La capacité d'achat de logement des ménages s'était nettement redressée entre 2012 et 2016. Depuis, elle semble varier autour d'un niveau légèrement supérieur à la moyenne historique.

À Paris et dans certaines grandes villes de région, la hausse importante des prix a fortement pesé sur la capacité d'achat qui y est significativement inférieure à la moyenne historique ce qui est un point de vigilance.

Après une hausse de 3,2 % sur un an au 4e trimestre 2018, les prix des logements anciens ont augmenté de +3,7 % sur 1 an au 4e trimestre 2019 en France hors Mayotte, une hausse considérée comme relativement mesurée eu égard notamment au nombre très élevé de ventes.

Les hétérogénéités géographiques restent prononcées. Au 4e trimestre 2019, le prix des appartements anciens a crû de 6,6 % sur 1 an à Paris, 4,8 % en Ile-de-France (hors Paris) et 4,8 % en régions (données corrigées des variations saisonnières).

Par exemple, en Ile-de-France où la SCPI est principalement investie, le prix standardisé* des appartements anciens au 3e trimestre 2019 a varié de +4,5 % à Arcueil et -2,1 % à Guyancourt par rapport au 3e trimestre 2018 (d'après les Notaires Paris - Ile-de-France au 3e trimestre 2019).

Perspectives 2020

Le 1er trimestre 2020 a été marqué par la pandémie de Covid-19. Au-delà de ses conséquences sanitaires et humaines, elle a impacté fortement les perspectives de croissance économique et favorisé une certaine incertitude - non dissipée lors de l'écriture du présent texte - qui incite à la prudence dans l'analyse. C'est dans ce contexte que les marchés boursiers ont connu durant la 2e moitié du 1er trimestre 2020 des niveaux extrêmes de volatilité. Si les premières semaines d'avril seront cruciales pour observer les effets des mesures de confinement et pour estimer la durée potentielle de contraction de l'économie, nous conservons à ce stade une vue constructive sur la fin de l'année 2020, anticipant une amélioration des conditions économiques après un choc négatif. Les banques centrales et les responsables politiques ont mis en place des mesures et pourraient encore agir pour éviter que la crise ne soit pas trop marquée. Ils tenteront d'éviter que la reprise attendue après la phase de contraction ne se transforme en récession plus longue.

Toutes les activités économiques sont touchées de manière directe ou indirecte et l'impact sur l'immobilier d'entreprise dépendra de l'amplitude et de la durée de la crise même si certains secteurs sont plus directement touchés et d'autres relativement épargnés. L'hôtellerie et le commerce non alimentaire sont les premiers secteurs directement impactés. Dans une moindre mesure la logistique, les parcs d'activités et même les bureaux pourraient être fragilisés. De la même façon, le scénario de retour progressif à la normale de l'économie post crise sanitaire se fera plus ou moins rapidement selon les secteurs et les zones géographiques.

Sur le marché résidentiel, significativement impacté pendant la période de confinement, un probable retour graduel et prudent des acheteurs est a priori attendu au second semestre. Cette situation devrait naturellement se traduire par une baisse du volume des ventes de logements en 2020. Mais les facteurs favorables à la demande tels que la démographie ou l'effet valeur refuge devraient toutefois continuer à être présents. Le marché pourrait néanmoins être affecté par des éléments comme une plus grande sélectivité des banques vis-à-vis des emprunteurs ou une évolution moins favorable du revenu des ménages. Les incertitudes restent néanmoins significatives.

* Prix standardisé : pour une période donnée, prix qui a été recalculé afin de lisser les effets des spécificités de chaque bien transacté (présence d'un ascenseur, étage,).

Sources : Amundi Immobilier, Amundi Recherche, CGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales, Crédit Agricole SA/ECO, Cushman & Wakefield, Notaires Paris - Ile-de-France, Notaires de France - base de données PERVAL.

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 2019 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons 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 de votre SCPI.

Résumé de l'activité et distribution de la SCPI en 2019

Activité immobilière

L'occupation financière de la SCPI est en augmentation avec un taux d'occupation financier annuel de 97,06 % à comparer à 96,21 % en 2018.

Le niveau de rotation est légèrement inférieur à 20 % sur l'année, le nombre de logements vacants est resté bas durant l'année, passant de 12 au 31/12/2018 à 10 au 31/12/2019.

Le résultat 2019 de votre SCPI est de 43,39 € par part. L'amélioration de la gestion locative a été affectée par des dotations pour créances douteuses plus importantes cette année et une augmentation des impôts. D'autre part, la SCPI a engagé des dépenses d'entretien des immeubles et des travaux de remises en état des logements vacants pour permettre le rajeunissement d'une partie du patrimoine et assurer ainsi de meilleures conditions de relocation.

Compte tenu de ce résultat et du report à nouveau disponible, la SCPI a opéré une distribution de 44,5 € par part correspondant au résultat et à un prélèvement de 1,11 € par part. La distribution a été répartie en 3 acomptes de 11,00 € aux trois premiers trimestres et un dernier acompte de 11,50 € au 4e trimestre. Après prise en compte de cette distribution, le stock de réserves est équivalent à environ 4 mois de distribution. La distribution rapportée au prix de souscription permet à votre SCPI d'offrir une performance de 2,23 %.

La Valorisation du Patrimoine

Les valeurs d'expertise du patrimoine de la SCPI ont augmenté de 2,76 M€ soit +3 % par rapport à 2018. Les hausses les plus significatives sont à attribuer à Clichy, Montreuil et Courbevoie.

Cette appréciation de valeur des immeubles a permis de faire évoluer la valorisation des parts de votre SCPI (valeur de réalisation) à 1 850,99 € par part soit +2,86 %.

La distribution courante de 2019

Acomptes de distribution et report à nouveau (en €)	2019	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	847 418,43	16,27
Résultat comptable	2 259 915,14	43,39
Distribution annuelle brute	-2 317 960,51	-44,50
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	789 373,06	15,15

Les perspectives 2020 de la SCPI

Perspectives 2020 de la SCPI

Les évènements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Cette situation est inédite par son ampleur et sa rapidité. Toutes les activités sont concernées de manière directe ou indirecte. Les impacts porteront à la fois sur les entreprises et les ménages aussi enclin à des difficultés financières.

Ces évènements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus et la qualité de crédit des locataires.

Dans ce contexte, Premely Habitat 3 BBC poursuivra en 2020 la gestion locative courante de son patrimoine dans la continuité de 2019, avec l'objectif de :

- louer les logements à la valeur de marché même si le loyer est inférieur au loyer du locataire sortant,
- réaliser des travaux d'aménagements si les conditions de marché le demandent,
- réduire au maximum les délais de commercialisation suite au départ du locataire,
- surveiller les recouvrements des loyers,
- rester vigilants sur la solvabilité des locataires.

La priorité est donnée à louer les logements vacants en restant à l'écoute des spécificités de chaque marché et des attentes locataires.

A ce stade, les risques liés à cette crise sont difficilement chiffrables tout comme les impacts à moyen et long terme.

A ce titre, les comptes de l'exercice 2019 n'ont pas été modifiés dans la mesure où l'épidémie Covid-19 n'a aucun lien direct avec la situation existante à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et que la continuité d'exploitation n'est pas compromise.

S'agissant de la distribution prévisionnelle 2020

Les prévisions budgétaires réalisées dans un contexte économique pré Covid-19 permettaient à la Société de Gestion de prévoir une distribution annuelle de 44,5 € par part en 2020, cet objectif étant généralement révisé en fin d'année en fonction des résultats effectifs de la SCPI.

Dans ces circonstances exceptionnelles, et compte tenue de l'incertitude importante créée par ces évènements, la Société de Gestion a décidé d'ajuster la politique de distribution de PREMELY HABITAT 3 BBC en diminuant dès le 1er trimestre 2020 ses acomptes de distribution trimestriel de 20 %, et envisage d'ajuster en fin d'année la distribution en fonction du 1er semestre écoulé, des anticipations de revenus pour le 2e semestre 2020 et pour l'année à venir. Ainsi, sur la base d'éléments concrets, la Société de Gestion sera en mesure d'ajuster plus sereinement la distribution annuelle de la SCPI et d'utiliser en conséquence les réserves de la SCPI (représentant au 31/12/19, environ 4 mois de distribution prévisionnelle) afin d'amortir en partie ou totalement les effets de cette crise.

En synthèse, et sous réserves des conséquences de la crise Covid-19, PREMELY HABITAT 3 BBC prévoit une distribution de 8,80 € par part au titre des premiers trimestres de l'année et un ajustement de la distribution qui pourrait intervenir au 3e ou au 4e trimestre, visant à atteindre ou approcher la cible de distribution annuelle de 44,50 € par part selon le résultat effectif de la SCPI.

Les Comptes de la SCPI

Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes de la SCPI

(en €)	31 décembre 2018 (a)	31 décembre 2019 (b)	Var. (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière [1]	3 524 805,59	3 598 251,85	
Autres produits	8 299,79	13 898,14	
Produits financiers [2]	4 936,15	2 557,06	
SOUS-TOTAL PRODUITS	**3 538 041,53**	**3 614 707,05**	**2,17 %**
Charges et provisions			
Charges immobilières [3]	-340 453,31	-398 465,71	
Frais généraux	-596 628,06	-632 751,49	
Travaux de remise en état	-29 082,59	-46 309,06	
Provisions nettes [4]	-4 184,64	-42 973,15	
Provisions pour charges non récupérables	-194 036,24	-234 718,30	
Charges financières sur emprunts			
SOUS-TOTAL CHARGES ET PROVISIONS	**-1 164 384,84**	**-1 355 217,71**	**16,39 %**
Résultat exceptionnel		425,80	
RESULTAT COMPTABLE	**2 373 656,69**	**2 259 915,14**	**-4,79 %**
Résultat comptable par part [5]	45,57	43,39	**-4,79 %**
Dividendes brut par part	-45,50	-44,50	-2,20 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	16,27	15,15	-6,85 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locative. - (2) produits de rémunération des comptes bancaires.
(3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact rééditions de charges sur exercices antérieurs.
(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables. - (5) Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance).

Précisions sur certains postes de charges

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

Charges immobilières (en €)	31 décembre 2018 (a)	31 décembre 2019 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	-19 573,88	-54 892,34	
Assurances	-2 139,66	-2 187,71	
Honoraires	-62 372,29	-69 143,45	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-226 126,00	-257 970,92	
Autres	-30 241,48	-14 271,29	
Total	**-340 453,31**	**-398 465,71**	**17,04 %**

Dont entretien et réparations 54 892,34 €

Ce poste se compose des dépenses engagées au cours de l'exercice et des exercices précédents non refacturables auprès des locataires : charges sur locaux vides, charges revenant aux propriétaires au terme du bail.

Les frais généraux

(en €)	31 décembre 2018 (a)	31 décembre 2019 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	-426 488,49	-437 296,01	
Honoraires de commissaires aux comptes	-14 172,00	-17 853,40	
Frais divers de gestion	-155 967,57	-177 602,08	
Total	**-596 628,06**	**-632 751,49**	**6,05 %**

Les frais généraux comportent principalement des honoraires de la société de gestion à hauteur de 12 % TTC des recettes locatives et des produits financiers encaissés.

Les frais divers de gestion incluent notamment :

- Les honoraires de relocation (58 741,95 €),
- Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (72 807,85 €),
- Les frais bancaires (13 160,89 €).

Les travaux de remises en état

Les remises en état s'établissent à - 46 309,06 € sur l'exercice.

Ce chiffre est constitué des dépenses d'entretien engagées et de la variation des provisions sur ordres de services lancés, diminuées des refacturations auprès des locataires.

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Libellés		(en €)
"POLYCR'HOME" 42 rue des Meuniers	93100 MONTREUIL	-468,60
Le jardin du Roy d'Espagne	13000 MARSEILLE	-21 694,60
89 Cours des Petites Ecuries	77185 LOGNES	
14 rue de Bezons	92400 COURBEVOIE	-3 616,28
8 rue de l'Orangerie/36-38 RUE Lamartine	94170 Le PERREUX	-7 603,00
14 route du Pavé des Gardes	92370 CHAVILLE	
10 rue Jacques Prévert	78280 GUYANCOURT	
247 rue J.J. Rousseau	92130 ISSY LES MOULINEAUX	-7 935,91
3 bis et 5 Av Jeanne d'Arc	94110 ARCUEIL	-1 848,50
2 rue Barbara - 8/10 Place Lucien Boilleau	91420 MORANGIS	-1 761,40
Les jardins des Lumières - 19/21 rue de Paris	92110 CLICHY la Garenne	-1 380,77
39 Rue traversière	92100 BOULOGNE	0,00
Total		**-46 309,06**

Provisions pour charges non récupérables

Ce poste se compose :

- de la provision sur lots vacants pour 14 014,32 €
- des charges non récupérables pour 181 741,34 €
- des redditions de charges de l'année 2015- 2016-2017-2018 pour 38 962,64 €

La politique de cessions et d'acquisitions

La SCPI étant en phase d'exploitation, il n'y a ni acquisitions, ni cessions.

Situation Locative

Le taux d'occupation

1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre	4e trimestre	Annuel(1)
96,95 %	97,08 %	97,22 %	97,02 %	97,06 %

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 1er 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 baux

En 2019, 59 baux ont été signés.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2019, 10 logements étaient vacants.

Les contentieux

Dépréciations des créances locataires (en €)	31 décembre 2018 (a)	31 décembre 2019 (b)	Var. (b-a)/a
Stock début de période	-116 194,36	-117 991,08	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-52 004,04	-88 952,30	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	50 207,32	38 233,76	
Stock fin de période	**-117 991,08**	**-168 709,62**	**42,99 %**

Il est rappelé que les créances locatives font systématiquement l'objet d'une provision intégrale pour créance douteuse (dépôt de garantie déduit) dès lors que la créance est âgée de plus de trois mois.

La provision pour créances douteuses de votre SCPI s'établit au 31/12/2019 à 168 709,62 € contre 117 991,08 € en 2018, soit une dotation nette annuelle de 50 718,54 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 88 952,30 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 38 232,90 € issues des actions de recouvrement,

Nous constatons que 63 % des provisions pour créances douteuses concernent des locataires partis et 37 % visent des locataires toujours en place.

L'activité du contentieux met tout en oeuvre pour recouvrer les sommes dues par ces locataires mais également pour raccourcir au mieux les délais d'occupation sans droit ni titre dont font l'objet nos débiteurs avant leur expulsion. Ceci pour permettre de relouer les logements concernés dans les meilleurs délais.

Sur votre SCPI, l'essentiel des créances provisionnées se concentrent sur les immeubles de Morangis et Marseille.

Les expertises

La société CREDIT FONCIER EXPERTISE expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2019 à l'actualisation des valeurs d'expertise 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 94 860 000 € hors droits et à 101 405 340 € droits inclus, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 94 116 525,23 €.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provision pour gros entretien conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2019 de 96 416 193,64 €.

(en €)	Réel 2018	Réel 2019	Évolution 2018/2019
Valeurs de réalisation	93 733 988,91	96 416 193,64	2,86 %

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

Le marché des parts

Marché Secondaire

49 parts ont été échangées sur la marché secondaire au cours de l'année 2019.

Date	Nombre de parts échangées	Prix de confrontation (en €) (Hors Frais)
31/01/2019	19	1 210
31/05/2019	15	1 222
29/09/2019	5	1 221,3
31/12/2019	10	1 212

7 parts sont en attente de cession au 31/12/2019, soit 0,01 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

15 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'exercice 2019.

Performance

La nature fiscale de la SCPI ne permet pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles (cf. IEIF).

Profil de risque

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. 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.

Au cours de l'exercice 2019 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires et contractuelles ou de niveau anormal du risque d'investissement.

a. Risque d'investissement immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier ; ils comprennent notamment :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, locale, nationale ou internationale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des Actifs Immobiliers ; ainsi, les marchés immobiliers français et étrangers peuvent être cycliques et connaitre des phases de hausse et de baisse ;
- les risques de vacance des Actifs Immobiliers et ceux liés à l'évolution des loyers, selon l'état des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de biens ou région géographique ; ainsi que les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, qui peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à l'état technique des Actifs Immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante, etc.) et à la réalisation de travaux de toute nature (construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

b. Risque de contrepartie

Dans la gestion immobilière, il s'agit essentiellement des risques de défaillance de locataires ou de toute contrepartie d'affaires tenue par des engagements envers le fonds (ex. : promoteurs dans le cadre de vente en l'état futur d'achèvement). Le risque locataires est suivi à l'occasion de la négociation de baux nouveaux puis à travers le respect des échéances et l'évolution des provisions sur créances locatives.

c. 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. La sortie des associés du fonds à l'échéance sera assurée par la cession des actifs.

d. Risques 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.

e. Risque lié au levier

Le Fonds n'a pas recours à l'effet de levier.

f. 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.

La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2020

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 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. Elles supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Il n'est 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 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).

Revenus financiers

Les produits issus de revenus financiers sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % décomposée en un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % et aux prélèvements sociaux (17,2 %).

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % pour les revenus de capitaux mobiliers ; ce prélèvement est effectué à titre d'acompte d'impôt sur le revenu. Le taux du prélèvement forfaitaire non libératoire est aligné sur celui du PFU : cela revient en pratique à s'acquitter de l'imposition à la source, sauf en cas d'option pour le barème progressif de l'IR.

Il est possible de bénéficier d'une dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire 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 d'acompte, 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 visés ci-dessus, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

Par ailleurs, les contribuables peuvent opter de façon irrévocable (pour l'année) et globale (pour tous les revenus financiers) pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu (IR) à la place du taux unique de 12,8 %. Dans ce cas, l'abattement de 40 % sur les dividendes perçus est applicable.

Prélèvement à la source

Depuis le 1er janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (le PAS) est entré en vigueur. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

- Pour les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire des contribuables.
- Une avance de 60 % du montant des réductions et crédits d'impôt obtenus en N-2 (ex. investissements locatifs Scellier, Pinel) est versée chaque année au plus tard le 1er mars N. S'il s'avère qu'au titre de l'année N, le contribuable n'a finalement pas bénéficié de ces crédits ou réductions (ou pour un montant moindre), l'avance doit, en tout ou partie, être remboursée lors de l'établissement définitif de l'imposition de ses revenus N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent refuser le versement de cette avance.
- Les revenus financiers (dividendes et intérêts) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le PAS.

Impôt sur la fortune immobilière

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1er janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1er janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de référence. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation.

Fiscalité des plus-values

(Cessions de parts de SCPI et 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 36,2 % (19 % d'impôt sur le revenu + 17,2 % 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 1er septembre 2013, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu (IR) est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5e jusqu'à la 21e puis de 4% pour la 22e 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 (PS), l'abattement pour durée de détention est égal à 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5e jusqu'à la 21e, à 1 ,60% pour la 22e 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.

Une surtaxe (2 % à 6 %) est applicable lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 €.

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 36,2 % 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 valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles de la SCPI pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI à l'occasion de la cession de ces valeurs mobilières sont taxés au niveau des associés au titre des plus-values sur cessions de valeurs mobilières. Ils sont imposés au taux forfaitaire unique de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %. L'abattement pour durée de détention est applicable uniquement pour les titres acquis avant le 1er janvier 2018 et à condition que le bénéficiaire opte de façon irrévocable (pour l'année) et globale (pour tous les revenus financiers) pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu.

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence de l'associé concerné. Des taux majorés de 75 % peuvent s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans un Etat ou territoire non coopératif (ETNC) : au 7 janvier 2020, la liste inclut : Anguilla, les Bahamas, les Fidji, Guam, les Iles Vierges américaines, les Iles Vierges britanniques, Oman, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu.

Revenus fonciers

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que les résidents. Ils sont soumis au barème normal de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 % (ou 30 % au-delà d'une certaine limite). Cependant, cette imposition minimale n'est pas applicable si le contribuable justifie qu'elle est supérieure à l'imposition calculée en appliquant à ses revenus de source française le taux moyen qui résulterait de la taxation en France de l'ensemble de ses revenus de sources française et étrangère. Dans ce cas, c'est l'imposition ainsi calculée qui est exigible.

En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts des non-résidents [1].

Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques non domiciliés en France sont soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 %.

Les produits de placements à revenu fixe, ne sont pas soumis à une retenue à la source (sauf paiement dans un ETNC).

L'imposition, ou non, de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

Plus-values immobilières

L'imposition des plus-values sur cessions d'immeubles situés en France réalisées par les SCPI sont imposables en France quel que soit l'Etat de résidence fiscale de l'associé. Il n'est pas tenu compte des règles de répartition de l'imposition prévue par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé sous réserve des dispositions ayant trait spécifiquement à l'imposition des sociétés de personnes ou aux modalités de recouvrement de l'impôt.

Les plus-values tirées des cessions de parts de SCPI réalisées par l'associé non résident fiscal français sont également imposables en France, sauf dispositions contraires prévues par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé cédant.

Ces plus-values, lorsqu'elles sont imposables en France, sont soumises à un prélèvement spécifique au taux de 19 %.

Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour une durée de détention.

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 17,2 %.

L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

Plus-values de cession de valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. La quote-part des gains réalisés par la SCPI revenant à un associé non résident est exonérée d'impôt sur le revenu en France sous réserve que la SCPI n'ait pas détenu, à un moment quelconque au cours des cinq dernières années, 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 soumises à une retenue à la source au taux de 12,8 % (article 244 bis B du CGI).

Lorsque l'associé est domicilié dans un ETNC, les plus-values sont soumises à un prélèvement de 75 % quel que soit le pourcentage des droits détenus dans la société dont les titres sont cédés.

L'imposition, ou non, de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

Spécificités du dispositif Scellier

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 loués par la SCPI.

Fiscalité pour une part (en €) (1)

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
43,39	44,50	47,01	46,96	0,05

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2019.

1) Centre des impôts des non-résidents TSA 10010 – 10 rue du Centre – 93465 Noisy-le-Grand Cedex. Téléphone : 01 57 33 83 00 – Télécopie 01 57 33 83 50

Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et les procédures de contrôle interne et la gestion des risques appliquées à la SCPI

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 mises en place pour la SCPI, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-68) et du Code Monétaire et Financier (art.L.621-18-3).

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de sept à douze membres maximum nommés par l'Assemblée Générale, pour trois ans. Les membres du Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum cinq (5) parts et ne pas être âgés de plus de 70 (soixante-dix) ans au jour de leur nomination ou de leur renouvellement.

Tout membre du Conseil de Surveillance ne peut cumuler plus de quatre (4) 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 s'il le juge nécessaire 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. En pratique, la Société de Gestion convoque au minimum 2 réunions du Conseil de Surveillance par exercice (mars et décembre) sur la convocation, soit du Conseil de Surveillance, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

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 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 1er niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3e 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 des contrôles prévus dans le cadre du contrôle interne.

Les résultats de ces contrôles peuvent donner lieu à des actions préventives ou correctives.

Le dispositif de Contrôle Interne s'articule autour de trois niveaux :

- **Le contrôle permanent de 1er niveau,** ou première ligne de défense, 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 peuvent être 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 2e niveau,** ou deuxième ligne de défense, 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). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi.

Les Responsables de la Conformité et des Risques et Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3e niveau,** ou troisième ligne de défense, 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 (Compliance) d'Amundi Immobilier.

- 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 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.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
  - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
  - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
  - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie 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,
  - la gestion des conflits d'intérêts,
  - la prévention de la fraude et de la corruption,
  - l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- L'investisseur peut retrouver sur le site www.Amundi-Immobilier.com les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best exécution).

4. Risques et Contrôle Permanent

- 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 les 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 des risques liés à 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 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.

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 - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein d'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 8 février 2019, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2018 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2019.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2019, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

1. Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2019, 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 131 collaborateurs au 31 décembre 2019) s'est élevé à 11 507 667 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 268 228 euros, soit 81 % 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 : 2 239 439 euros, 19 % 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" (4 collaborateurs au 31 décembre 2019) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (1 collaborateur au 31 décembre 2019), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

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 :

A) Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

- Performances brute et nette du fonds géré sur 1, 3 ans ;
- Ratio d'information et ratio de Sharpe sur 1, 3 et 5 ans ;
- Performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- Classements concurrentiels ;
- Contribution à la collecte nette réalisée sur l'exercice.

Critères non-financiers usuels :

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

B) Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Recettes ;
- Collecte brute; développement et fidélisation de la clientèle; gamme de produits ;

Critères non-financiers usuels :

- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et du client ;
- Satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- Qualité du management ;
- Sécurisation/développement du fonds de commerce ;
- Transversalité et partage des best practices ;
- Esprit d'entreprise.

C) 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 actuels et à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité. En 2018, cet engagement s'est traduit par l'annonce d'un plan d'actions à 3 ans pour donner une nouvelle portée à ses ambitions, avec comme principaux objectifs une intégration ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) à 100 % dans la notation, la gestion et les votes. Amundi poursuit activement la mise en œuvre de ce plan.

PRI Principles for Responsible Investment

Signature des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.



Amundi s'est une nouvelle fois vu attribuer en 2019 le score le plus élevé (A+) selon le rapport d'évaluation annuel établi par les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) dans la catégorie "Stratégie & Gouvernance" et pour son approche d'investissement responsable dans la gestion des actions cotées et des titres à revenu fixe.

Engagé dans le sillage du groupe Amundi et convaincu que la prise en compte des critères ESG consolide la performance financière des actifs immobiliers et des Fonds propriétaires, Amundi Immobilier a développé dès 2011, une charte d'Investissement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Une nouvelle Charte a été publiée en 2019 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. Elle est accessible sur le site internet d'Amundi Immobilier.

? / 20 *L'évaluation des actifs*

L'outil de notation crée en 2012 a été entièrement revu pour prendre en compte les enjeux environnementaux et sociaux actuels et accompagner les engagements pris par les Etats signataires de l'Accord de Paris, dont la France, lors de la COP 21 en 2015. Ainsi nous avons intégré dans notre nouvelle analyse des thématiques telles que la quantité de gaz à effet de serre émis par les actifs sous gestion ou encore leur exposition face aux changements climatiques.
Le déploiement de la méthodologie associée à la nouvelle charte s'opère sur les exercices 2019 et 2020.

Les nouveautés de notre outil

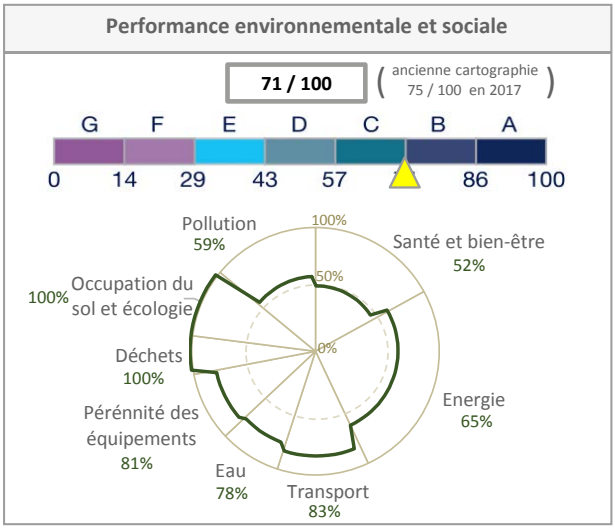
1/ L'analyse des performances environnementales et sociales

Cette partie est principalement basée sur le référentiel international BREEAM-In-Use part 1. La notation se fait autour de 8 axes principaux sur lesquels les performances intrinsèques du bâtiment sont évaluées. La moyenne pondérée des notes obtenues sur ces 8 axes permet d'obtenir la note finale de l'actif établie sur une échelle de A à G, A étant la meilleure note.

Cette évaluation est utilisée durant les différentes phases de vie de l'actif :

- ***A l'acquisition :*** elle mesure les performances environnementales et sociales des actifs permettant d'exclure tout actif ayant une note inférieure à D dans le cadre de fonds à vocation d'Investissement Socialement Responsable (ISR). Pour tous les autres fonds, tout actif ayant une note inférieure à E est automatiquement exclu.
- ***En phase de gestion courante :*** la notation est révisée tous les 3 ans ou chaque fois que des évolutions notables comme des travaux surviennent sur l'immeuble. Si la note de l'actif se détériore et passe en dessous des seuils évoqués précédemment, les équipes de gestion mettent en place un plan d'action pour porter la note de l'actif à un niveau acceptable ou arbitre l'actif.

Exemple : un actif dont la note "Performance environnementale et sociale" est de 71/100

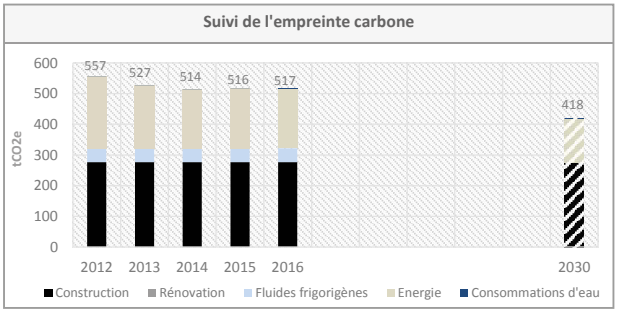


2/ Les émissions de gaz à effet de serre

Un bilan carbone de chaque actif est réalisé prenant en compte les 3 sources d'émissions existantes :

- les émissions directes : émissions liées au gaz, fioul et fuites de fluides frigorigènes ;
- les émissions indirectes liées aux consommations énergétiques : émissions liées à l'électricité, l'eau, les réseaux de chaleur et de froid ;
- les autres émissions indirectes : émissions liées aux matériaux de construction / rénovation.

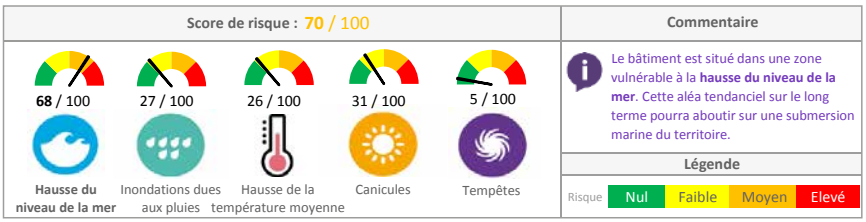
Ce bilan est représenté pour chaque actif, sous forme de graphique. Il permet d'élaborer l'empreinte carbone cible compatible avec une trajectoire 2°C (limitation du réchauffement climatique à 2°C au-dessus des températures préindustrielles – Accord de Paris) déterminant ainsi les réductions d'émissions de Gaz à effet de serre à réaliser.



3/ L'exposition des actifs aux risques climatiques

Les risques liés aux changements climatiques se traduisent par des évènements chroniques (élévation du niveau de la mer et de la température) et exceptionnels (canicules, inondations, tempêtes) pouvant endommager le bâtiment ou ses équipements.

Cette étude nous permet donc d'identifier les actifs qui pourrait subir les conséquences de ces changements et de prévoir des mesures d'adaptation et de prévention pour favoriser leur résilience.



L'implication d'Amundi Immobilier dans son secteur d'activité

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. Amundi Immobilier a réaffirmé son implication en adhérant à la mise à jour de cette charte en 2017.

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. Ainsi, différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

Depuis 2018, Amundi Immobilier participe activement au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR d'Etat des Fonds immobiliers qui puisse être lisible et compréhensible de tous.

En amont, Amundi Immobilier a, au sein de l'ASPIM, activement contribué à la rédaction d'une Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier, gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs finaux.

Amundi Immobilier perpétue son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de secrétaire général au sein du conseil d'administration de l'OID. 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 réflexion avec la tenue de groupes de travail et des publications régulières.

L'OID a été reconnue association d'intérêt général en février 2020.

L'action d'Amundi Immobilier sur la biodiversité et la végétalisation en ville

Dans la continuité de l'engagement d'Amundi pour la biodiversité à travers l'initiative Act4nature, Amundi Immobilier a renforcé sa politique d'intégration de critères ESG et instauré en 2017 un axe biodiversité dans la gestion de son parc d'immeubles en gestion. Cet axe prend deux formes principales :

1. L'installation de ruches en toiture des bâtiments dans le but de participer à la promotion de l'apiculture urbaine et lutter contre le fléau que constitue la disparition des insectes pollinisateurs.
   Chaque année, un atelier pédagogique est organisé dans les immeubles concernés afin de sensibiliser les occupants et exploitants à cette problématique. Pour la mise en œuvre de ce projet, Amundi Immobilier a décidé de nouer un partenariat et d'accompagner dans son développement tant économique qu'humain une PME (Petite et Moyenne Entreprise) d'apiculture urbaine.
   La population d'abeilles domestiques a considérablement augmenté dans Paris, aussi, Amundi Immobilier n'a pas installé de ruches en 2019 et gèrera au cas par cas les installations de nouvelles ruches vis-à-vis des enjeux locaux.
2. La végétalisation des immeubles. Celle-ci peut prendre 3 formes différentes en fonction des enjeux et du contexte de l'actif :
   a. La biodiversité : une végétalisation qui va favoriser la restauration et la continuité des habitats naturels du territoire.
   b. L'agriculture urbaine : une végétalisation qui va favoriser la culture de plantes aromatiques ou de fruits/légumes qui pourront ensuite être distribués aux locataires. Ce type de projet permet généralement de créer une activité intéressante sur l'actif à travers la formation d'un club potager, de fournir une ressource pour les pollinisateurs et d'accroitre la satisfaction des utilisateurs en leur proposant des produits directement cultivés sur place.
   c. L'agrément des utilisateurs : une végétalisation qui est tournée vers la création d'un lieu de repos ou de travail alternatif sur l'actif permettant aux utilisateurs de bénéficier d'un nouvel espace de vie conçu comme un cocon de verdure.





Végétalisation de 400 m² effectuée en 2019 sur l'actif United situé à Clichy (92). Les aspects biodiversité (photo de droite) et agriculture urbaine (photo de gauche) ont été mis en avant.

La production d'énergie renouvelable

Dans le but de contribuer à la transition énergétique, Amundi Immobilier veille à favoriser la mise en place de sources de production d'énergies renouvelables sur ses actifs. La production de ces dispositifs est soit utilisée par les locataires pour leur propre consommation soit revendue au réseau électrique pour verdir le mix énergétique (renforcement des énergies renouvelables).



Ombrières de parking installées sur un centre commercial à Montauban. La production annuelle du projet atteint environ 3 000 MWh par an.

Concernant Premely Habitat 3 BBC

En adéquation avec sa stratégie d'investissement Premely Habitat 3 BBC ne possède que des immeubles labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation).

Cela témoigne d'une volonté forte de bénéficier d'immeubles performants au niveau énergétique et ayant un impact limité sur l'environnement.

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2018	2019
Valeurs de la société		
Valeur comptable	95 730 764,24	95 672 718,87
Valeur de réalisation	93 733 988,91	96 416 193,64
Valeur de reconstitution	109 267 345,97	112 403 421,00
Valeurs de la société ramenées à une part		
Valeur comptable	1 837,83	1 836,72
Valeur de réalisation	1 799,50	1 850,99
Valeur de reconstitution	2 097,70	2 157,91

Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits 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 passifs 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 ses actifs immobiliers locatifs.

Évolution du capital fin de période

	2015	2016	2017	2018	2019
Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	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	2 016	2 020	2 035	2 043	2 046

Le capital a été atteint en 2012.

Évolution du marché secondaire des parts

	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre de parts cédées ou retirées		30	155	26	49
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12		0,06 %	0,30 %	0,05 %	0,09 %
Demandes de cessions ou de retraits en attente	192	54	54	24	7
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)		1 878,48	9 284,30	987,65	1 988,12

Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2015	2016	2017	2018	2019
Report à nouveau avant affectation du résultat	11,67	17,98	16,87	16,20	16,27
Dividende brut versé au titre de l'année	20,00	44,00	44,50	45,50	44,50
Résultat de l'exercice	26,31	42,89	43,83	45,57	43,39
Report à nouveau après affectation du résultat	17,98	16,87	16,20	16,27	15,15

Emploi des fonds

(en €)	Réel 2018	Variation	Réel 2019
Fonds collectés	**94 883 345,81**	**0,00**	**94 883 345,81**
Capital	91 676 640,00		91 676 640,00
Primes nettes de souscription / fusion	3 206 705,81		3 206 705,81
Emplois des fonds	**-93 252 964,09**	**-16 142,71**	**-93 269 106,80**
Report à nouveau	843 811,24	3 607,19	847 418,43
Investissements	-94 096 775,33	-19 749,90	-94 116 525,23
Total	**1 630 381,72**	**-16 142,71**	**1 614 239,01**

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2019 par date d'échéance.

Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	3	1		2	8	**14**
Montant total des factures concernées H.T.	84 908,54	2 709		14 165	2 442	**104 224**
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	7,99 %	0,25 %	0,00 %	1,33 %	0,23 %	**9,81 %**

(1) Avoirs sur régularisation de charges sur les exercices antérieures.

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2019 par date d'échéance.

Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		85	40	40	44	**209**
Montant total des factures concernées H.T.		109 144	23 088	32 166	99 796	**264 193**
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice		2,70 %	0,57 %	0,80 %	2,48 %	**6,57 %**

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2015		2016		2017		2018		2019	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
Revenus (1)										
Recettes locatives brutes	37,08	91,25 %	63,22	99,72 %	65,35	99,64 %	67,67	99,44 %	69,08	99,19 %
Produits financiers avant PFNL	0,63	1,55 %	0,17	0,26 %	0,07	0,10 %	0,09	0,14 %	0,05	0,07 %
Produits divers	2,93	7,20 %	0,01	0,01 %	0,17	0,26 %	0,28	0,42 %	0,52	0,74 %
Total des revenus	**40,64**	**100,00 %**	**63,39**	**100,00 %**	**65,59**	**100,00 %**	**68,05**	**100,00 %**	**69,64**	**100,00 %**
Charges externes (1)										
Commission de gestion	-4,34	-10,67 %	-7,47	-11,79 %	-7,53	-11,48 %	-8,19	-12,03 %	-8,40	-12,05 %
Autres frais de gestion	-1,76	-4,33 %	-2,44	-3,78 %	-2,38	-3,63 %	-2,11	-3,10 %	-2,42	-3,47 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice					-0,62	-0,95 %	-0,93	-1,37 %	-2,40	-3,45 %
Charges locatives non récupérables	-7,67	-18,87 %	-9,64	-15,21 %	-10,25	-15,62 %	-11,15	-16,38 %	-12,14	-17,43 %
Sous-total Charges externes	**-13,76**	**-33,86 %**	**-19,56**	**-30,78 %**	**-20,78**	**-31,68 %**	**-22,38**	**-32,89 %**	**-25,35**	**-36,40 %**
Charges internes										
Amortissements nets										
– patrimoine										
– autres										
Provisions nettes (2)										
– pour travaux										
– autres	-0,55	-1,34 %	-0,98	-1,62 %	-0,91	-1,39 %	-0,08	-0,12 %	-0,82	-1,18 %
Sous-total Charges internes	**-0,55**	**-1,34 %**	**-0,98**	**-1,62 %**	**-0,91**	**-1,39 %**	**-0,08**	**-0,12 %**	**-0,82**	**-1,18 %**
Total des charges	**-14,31**	**-35,20 %**	**-20,54**	**-32,40 %**	**-21,70**	**-33,08 %**	**-22,46**	**-33,01 %**	**-26,18**	**-37,59 %**
Charges financières	-0,02	-0,05 %	-0,07	-0,10 %	-0,07	-0,10 %	-0,02	-0,03 %	-0,09	-0,13 %
Résultat courant	**26,31**	**64,75 %**	**42,79**	**67,49 %**	**43,83**	**66,82 %**	**45,57**	**66,97 %**	**43,38**	**62,29 %**
Produits exceptionnels			0,12	0,18 %	0,01	0,02 %			0,01	0,01 %
Charges exceptionnelles			-0,02	-0,02 %	-0,01	-0,02 %				
Résultat net comptable	**26,31**	**64,75 %**	**42,89**	**67,65 %**	**43,83**	**66,82 %**	**45,57**	**66,97 %**	**43,39**	**62,30 %**
Variation du report à nouveau Dotation (–) Reprise (+)	-6,31	-15,53 %	1,11	1,75 %	0,67	1,02 %	-0,07	-0,10 %	1,11	1,60 %
Revenu brut versé	20,00	49,22 %	44,00	69,41 %	44,50	67,84 %	45,50	66,87 %	44,50	63,90 %

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

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

Comptes annuels - au 31 décembre 2019

État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements Construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	94 116 525,23	94 860 000,00	94 096 775,33	92 100 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	**94 116 525,23**	**94 860 000,00**	**94 096 775,33**	**92 100 000,00**
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretiens				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL I - Placements immobiliers	**94 116 525,23**	**94 860 000,00**	**94 096 775,33**	**92 100 000,00**
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	**0,00**		**0,00**	
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II - Immobilisations financières	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	59 266,19	59 266,19	59 027,85	59 027,85
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	**59 266,19**	**59 266,19**	**59 027,85**	**59 027,85**
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	476 391,66	476 391,66	386 455,00	386 455,00
Provisions pour dépréciation des créances	-168 709,62	-168 709,62	-117 991,08	-117 991,08
Autres créances	68 838,66	68 838,66	142 870,50	142 870,50
Sous-total 2 - Créances	**376 520,70**	**376 520,70**	**411 334,42**	**411 334,42**

(en €)	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	1 023 658,98	1 023 658,98	1 021 101,92	1 021 101,92
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 660 312,73	1 660 312,73	1 723 526,80	1 723 526,80
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	**2 683 971,71**	**2 683 971,71**	**2 744 628,72**	**2 744 628,72**
TOTAL III - Actifs d'exploitation	**3 119 758,60**	**3 119 758,60**	**3 214 990,99**	**3 214 990,99**
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	**-3 336,73**	**-3 336,73**	**-11 082,98**	**-11 082,98**
Dettes				
Dettes financières	-298 505,75	-298 505,75	-294 511,22	-294 511,22
Dettes d'exploitation	-375 125,44	-375 125,44	-242 621,75	-242 621,75
Dettes diverses	-886 597,04	-886 597,04	-1 032 786,13	-1 032 786,13
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	**-1 563 564,96**	**-1 563 564,96**	**-1 581 002,08**	**-1 581 002,08**
V - COMPTE DE RÉGULARISATION				
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - Comptes de régularisation	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**95 672 718,87**		**95 730 764,24**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		**96 416 193,64**		**93 733 988,91**

(*) 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 décrêt n°71524 du 1er juillet 1971.

Tableau de variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Affectation du résultat 2018	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2019
1 - Capital				
Capital souscrit	91 676 640,00			91 676 640,00
Droit de partage				
Acompte de liquidation				
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 - Capital	**91 676 640,00**		**0,00**	**91 676 640,00**
2 - Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	12 501 360,00			12 501 360,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-9 294 654,19			-9 294 654,19
Sous-total 2 - Prime d'émission	**3 206 705,81**		**0,00**	**3 206 705,81**
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves				
Report à nouveau (1)	843 811,24	3 607,19		847 418,43
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	**843 811,24**	**3 607,19**	**0,00**	**847 418,43**
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	2 373 656,69	-2 373 656,69	2 259 915,14	2 259 915,14
Acomptes sur distribution	-2 370 049,50	2 370 049,50	-2 317 960,51	-2 317 960,51
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	**3 607,19**	**-3 607,19**	**-58 045,37**	**-58 045,37**
TOTAL GÉNÉRAL	**95 730 764,24**	**0,00**	**-58 045,37**	**95 672 718,87**

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

Engagements hors bilan

Il n'y a pas d'engagements hors bilan en 2019.

Engagements réciproques

Il n'y a pas d'engagements réciproques en 2019.

Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Produits immobiliers				
Loyers	3 598 251,85		3 524 805,59	
Charges facturées	403 900,97		437 221,61	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	13 898,14		8 299,79	
Reprise de provisions				
Transfert de charges immobilières	12 935,15		6 467,90	
Total I - Produits immobiliers		**4 028 986,11**		**3 976 794,89**
II - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	403 900,97		437 221,61	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	125 142,81		48 656,47	
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	**632 123,36**		**580 669,57**	
Total II - Charges immobilières		**1 161 167,14**		**1 066 547,65**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)		**2 867 818,97**		**2 910 247,24**
I - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	38 233,76		50 207,32	
Reprise de provisions pour risques et charges	11 082,98		3 238,26	
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	1,26		0,20	
Total I - Produits d'exploitation		**49 318,00**		**53 445,78**
II - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	437 296,01		426 488,49	
Charges d'exploitation de la société	119 917,81		109 944,44	
Diverses charges d'exploitation	6 002,43			
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation	3 336,73		5 626,18	
Dépréciation des créances douteuses	88 952,30		52 004,04	
Total II - Charges d'exploitation		**655 505,28**		**594 063,15**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)		**-606 187,28**		**-540 617,37**
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	2 557,06		4 936,15	
Reprise de provisions sur charges financières				
Total I - Produits financiers		**2 557,06**		**4 936,15**
II - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	4 699,41		909,33	
Dépréciations des charges financières				
Total II - Charges financières		**4 699,41**		**909,33**
Résultat financier C = (I-II)		**-2 142,35**		**4 026,82**

(en €)	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	425,80			
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Total I - Produits exceptionnels		**425,80**		**0,00**
II - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Total II - Charges exceptionnelles		**0,00**		**0,00**
Résultat exceptionnel D = (I-II)		**425,80**		**0,00**
Résultat net (A+B+C+D)		**2 259 915,14**		**2 373 656,69**

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

La société a procédé à la distribution d'acomptes trimestriels sur dividendes en 2019, pour un total de 2 317 961 euros.

Evénements post-clôture

Les évènements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de la SCPI, ces évènements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus et la qualité de crédit des locataires.

A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Les comptes de l'exercice 2019 n'ont pas à être modifiés dans la mesure où l'épidémie Covid-19 n'a aucun lien direct avec la situation existant à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et que la continuité d'exploitation n'est pas compromise.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forment un tout indissociable.

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état du 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 1er juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- Le compte de résultat sous sa forme standard.
- Les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (État du patrimoine, colonne "valeur bilantielle") sont amortis dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

Immobilisations locatives

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.

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

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI. Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 20 décembre 2019.

Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciation 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 est supérieure à 3 mois.

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

Travaux de remise en état

Cette rubrique concerne les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

Provision pour gros entretiens

En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretien. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est 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). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2020-2024) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation,
- mise en conformité.

Ce plan glissant est révisé chaque année.

Commissions de la Société de Gestion

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, tel qu'indiqué dans l'article XXI des statuts :

- 10,00 % HT, soit au taux actuel de TVA, 12,00 % TTC des loyers encaissés.
- 2,00 % HT, soit au taux actuel de TVA, 2,40 % TTC des produits financiers nets.

Provision pour risques et charges

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins values au niveau des capitaux propres.

Engagements Hors bilan

sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- Engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions,
- Covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux,
- Garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers),
- Cautions bancaires de locataires.

Compléments d'informations

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en €)	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	94 116 525,23	94 860 000,00	94 096 775,33	92 100 000,00
Total	**94 116 525,23**	**94 860 000,00**	**94 096 775,33**	**92 100 000,00**

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.

Situation des investissements

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Affectation surface détaillée	Surface en m²	Nbre de logements/ immeuble	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur Nette Comptable (en €)
ILE-DE-FRANCE								
"POLYCR'HOME" 40-48 rue des Meuniers	93100 - MONTREUIL	2012	Résidentiel	1 155	22	6 664 124,06		6 664 124,06
16 rue de Bezons	92400 - COURBEVOIE	2012	Résidentiel	1 399	26	9 504 525,18		9 504 525,18
4 rue de Barnet	92370 - CHAVILLE	2012	Résidentiel	1 573	24	8 980 265,80		8 980 265,80
36-38 avenue Lamartine 8 rue de l'Orangerie	94170 - LE-PERREUX-SUR-MARNE	2012	Résidentiel	1 097	16	5 629 039,80		5 629 039,80
89 Cours des Petites Ecuries	77185 - LOGNES	2012	Résidentiel	1 470	26	5 230 273,90		5 230 273,90
247 rue Jean Jacques Rousseau	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	2013	Résidentiel	2 046	32	14 656 364,84		14 656 364,84
13 avenue Jeanne d'Arc	94110 - ARCUEIL	2013	Résidentiel	1 509	25	7 825 631,45		7 825 631,45
10 rue Jacques Prévert	78280 - GUYANCOURT	2013	Résidentiel	1 019	16	4 229 776,56		4 229 776,56
6 place Lucien Boilleau à 6 rue de Wissous	91420 - MORANGIS	2013	Résidentiel	1 458	20	5 518 130,40		5 518 130,40
Les Jardins des Lumières 19-21 rue de Paris - 21-23 rue des Cailloux	92110 - CLICHY-LA-GARENNE	2013	Résidentiel	1 153	16	6 836 479,64		6 836 479,64
39 rue Traversière/rue de Meudon	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	2013	Résidentiel	1 625	23	11 526 364,80		11 526 364,80
Sous-total ILE-DE-FRANCE			**11 immeuble(s)**	**15 504**	**246**	**86 600 976,43**	**0,00**	**86 600 976,43**
PROVINCE								
90 chemin du Roy d'Espagne	13009 - MARSEILLE	2012	Résidentiel	2155	42	7 515 548,80		7 515 548,80
Sous-total PROVINCE			**1 immeuble(s)**	**2 155**	**42**	**7 515 548,80**	**0,00**	**7 515 548,80**
Total 2019			**12 immeuble(s)**	**17 659**	**288**	**94 116 525,23**	**0,00**	**94 116 525,23**
Rappel 2018			**12 immeuble(s)**	**17 659**	**288**	**94 096 775,33**	**0,00**	**94 096 775,33**

Plan pluri-annuel des gros entretiens

Néant.

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2019
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	93 690 923,25			93 690 923,25
Agencements et installations	405 852,08			425 601,98
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	**94 096 775,33**	**0,00**	**0,00**	**94 116 525,23**
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	59 027,85		-238,34	59 266,19
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	**59 027,85**	**0,00**	**-238,34**	**59 266,19**
Total	**94 155 803,18**	**0,00**	**-238,34**	**94 175 791,42**

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2019
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
2 - Immobilisations corporelles				
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				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Degré de liquidité De 1 à 5 ans Moins d'un an	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2019
Locataires et comptes rattachés				
Créances locataires	260 669,92	298 354,33		298 354,33
Locataires douteux	125 785,08	178 037,33		178 037,33
Dépréciation des créances	-117 991,08	-168 709,62		-168 709,62
Autres créances				
Intérêts ou dividendes à recevoir				
Etat et autres collectivités				
Associés opération sur capital	17 037,63	35 339,00		35 339,00
Syndic				
Autres débiteurs	125 832,87	33 499,66		33 499,66
Total	**411 334,42**	**376 520,70**	**0,00**	**376 520,70**

Tableau de variation des provisions - Actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2019
Provision pour gros entretien				

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans Moins d'un an	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2019
Provisions pour risques et charges	11 082,98	3 336,73		3 336,73
Dépôts de garantie reçus	294 511,22		298 505,75	298 505,75
Dettes auprès d'établissements de crédit				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	242 621,75	375 125,44		375 125,44
Dettes sur immobilisations	164 667,98	38 430,00		38 430,00
Locataires créditeurs	16 090,60	31 613,91		31 613,91
Dettes aux associés	676 035,68	648 563,25		648 563,25
Dettes fiscales				
Autres dettes diverses	175 991,87	167 989,88		167 989,88
Total	**1 581 002,08**	**1 265 059,21**	**298 505,75**	**1 563 564,96**

Tableau de variation des provisions - Passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2019
Provision pour litiges	5 456,80		5 456,80	
Provision pour risques	3 779,07		2 029,50	1 749,57
Provision pour charges	1 847,11		259,95	1 587,16
Total	**11 082,98**	**0,00**	**7 746,25**	**3 336,73**

Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Variation +	-	Situation de clôture au 31/12/2019
Valeurs mobilières de placement	1 021 101,920	2 557,060		1 023 658,980
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 723 526,80		63 214,07	1 660 312,73
Total	**2 744 628,72**	**2 557,06**	**63 214,07**	**2 683 971,71**

Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Variations +	Variations -	Situation de clôture au 31/12/2019
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
Total				

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	52 089			52 089
Valeur nominale (en €)	1 760,00			1 760,00
Capital social (en €)	91 676 640,00			91 676 640,00

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	91 676 640,00					91 676 640,00
Prime d'émission	12 501 360,00					12 501 360,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-9 294 654,19					-9 294 654,19
Report à nouveau	843 811,24		2 373 656,69	-2 370 049,50		847 418,43
Résultat et distribution	3 607,19		2 259 915,14	-2 317 960,51		-58 045,37
Total	**95 730 764,24**					**95 672 718,87**

Plus ou moins values de cessions

Il n'y a eu aucune cession en 2019.

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Détail des charges refacturées		
- Charges locatives	422 321,53	420 485,79
- Entretien	12 404,77	-36 178,93
- Divers	-30 825,33	52 914,75
Total	**403 900,97**	**437 221,61**
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	11 043,91	6 455,55
- Indemnités frais procédures	2 854,23	
- Indemnités de résiliation		
- Divers		1 844,24
Total	**13 898,14**	**8 299,79**
Détail des transferts de charge		
- Frais acquisition		
- Commission de cession		
- Remboursement assurance	12 935,15	6 467,90
Total	**12 935,15**	**6 467,90**

Détails sur certains postes des charges immobilières

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants	4 456,54	16 708,36
- Charges non récupérables	205 932,63	177 327,88
- Assurances non récupérables	2 187,71	2 139,66
Total	**212 576,88**	**196 175,90**
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	56 841,05	55 455,89
- Honoraires de relocation	58 741,95	70 838,00
- Honoraires d'avocats		
- Commission d'arbitrage		
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires d'Expertise	6 096,00	
- Honoraires divers	12 302,40	-4 635,60
Total	**133 981,40**	**121 658,29**
Détail des impôts et taxes		
- Taxe foncière	251 888,92	226 126,00
- Taxe sur les ordures ménagères	5 747,00	
- Autres taxes	335,00	
Total	**257 970,92**	**226 126,00**

Produits d'exploitation

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
- Frais de souscription		
- Frais de souscription		
- Commission sur cessions d'immeubles		
Total	**0,00**	**0,00**

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	23 185,07	20 190,63
- Informations associés	20 415,48	17 450,23
- Frais d'assemblée	12 105,76	10 784,75
- Affranchissements	8 636,21	10 527,05
- Conseil de surveillance - remboursement de frais	1 987,33	2 440,43
Total	**66 329,85**	**61 393,09**
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	1 550,00	2 966,00
- Coût dépositaire	24 648,08	17 046,47
- Cotisation sur la valeur ajoutée	478,00	
- Tva non récupérable		
Total	**26 676,08**	**20 012,47**
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jeton de présence	6 000,00	4 500,00
- Perte sur créances irrécouvrables		
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante		0,32
Total	**6 000,00**	**4 500,32**

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTC	Commissions (en €)
Gestion [1]	3 643 656,00	12,00 %	437 238,72
Produits financiers perçus [1]	2 388,81	2,40 %	57,33

(1) L'assiette et le taux des commissions versées à la Société de Gestion sont conformes à la note d'information et aux statuts.

Produits et charges financières

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires	2 557,08	4 936,15
- Reprises de provisions		
Total	**2 557,08**	**4 936,15**
Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios	4 699,41	909,33
- Dotations aux provisions		
Total	**4 699,41**	**909,33**
RÉSULTAT FINANCIER	**-2 142,33**	**4 026,82**

Produits et charges exceptionnelles

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels		
- Pénalités		
- Indemnité diverses		
- Produits divers	425,80	
- Reprises de provisions		
Total	**425,80**	**0,00**
Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litige contentieux		
- Dotations aux provisions		
Total	**0,00**	**0,00**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**425,80**	**0,00**

Parties liées

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre d'une part la Société de Gestion qui gère la SCPI et cette dernière et d'autre part entre les sociétés gérées par la même Société de Gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

	Postes du bilan	Compte de résultat
Entreprises liées	**Dettes fournisseurs**	**Commission de gestion**
Amundi Immobilier	108 460,19	437 296,01
Total	**108 460,19**	**437 296,01**

Rapport complémentaire de la Société de Gestion
Mise à jour de la note d'information

Assujettissement de la TVA des commissions d'Amundi Immobilier

Dans le cadre de la loi de finances pour 2020, le régime de TVA applicable aux frais de gestion des OPCVM et fonds d'investiss ement assimilés (notamment les SCPI) a été modifié afin d'aligner la législation française sur le droit européen.

Cette réforme permet de mettre fin, à compter du 1er janvier 2020, à l'assujettissement à la TVA des commissions relatives à la gestion financière (fund management) et à la gestion stratégique (asset management). En revanche, la commission relative à la gestion locative (property management) et les frais de comptabilité demeureront soumis à la TVA.

Votre SCPI est donc éligible à ce nouveau régime et en conséquence Amundi Immobilier (la "Société de Gestion") a décidé de ne plus opter pour le régime de TVA.

Selon l'ancien régime, la Société de Gestion facturait une commission de gestion unique à votre SCPI (d'un montant effectif de 10,00 % HT des recettes locatives, soit 12,00 % TTC au taux de TVA en vigueur au 31/12/2019 sans que cette TVA ne soit récupérable pour la SCPI, et rémunérait ensuite les prestataires externes intervenant dans la gestion de votre SCPI, et en particulier les property managers en charge de la gestion locative des immeubles et les prestataires comptables de la SCPI.

Pour 2019, la commission de gestion unique se décomposait de la manière suivante :

- part de la commission correspondant à la gestion financière (fund management) et à la gestion stratégique (asset management) : 6,85 % HT, soit 8,22 % TTC ; et
- part de la commission correspondant au property management et à la comptabilité : 3,15 % HT, soit 3,78 % TTC.

Impact de la modification de l'application du régime de TVA à la facturation des commissions et mesure compensatrice consécutive pour la Société de Gestion

Pour la SCPI, la modification du régime de TVA, aura pour principales conséquences de réduire la TVA sur la quote-part de Commission d'Amundi Immobilier ce qui représente, selon le taux de TVA actuellement en vigueur, un gain de 1,37 % (20 % x 6,85 % HT) des recettes locatives de votre SCPI.

En revanche, pour Amundi Immobilier, cette modification aura pour conséquence mécanique une dégradation de ses coûts de fonctionnement dans la mesure où :

- son taux de récupération de TVA sur ses propres charges sera désormais beaucoup plus bas ; et
- la taxe sur les salaires de ses salariés sera augmentée.

Aussi, afin de permettre à Amundi Immobilier de maintenir un équilibre de ses coûts de fonctionnement, par rapport à l'exercice 2019, la Société de Gestion augmentera la commission de gestion à hauteur du partage à 50 % du gain pour la SCPI dont le montant est fixé à 0,685 % des recettes locatives HT de votre SCPI.

Commission de gestion financière (fund management) et de gestion stratégique (asset management)

Compte tenu de ce qui précède, la Société de Gestion facturera une commission de gestion portant uniquement sur la gestion financière (fund management) et la gestion stratégique (asset management) de 7,535 % HT (6,85 % + 0,685 %), rétroactivement au 1er janvier 2020.

Facturation des frais de property management et de comptabilité à la SCPI

A compter de 2020, les différentes prestations de gestion dont bénéficie votre SCPI étant dorénavant soumises à des régimes de TVA distincts, il est nécessaire de mettre en place une facturation séparée de ces dernières.

Les frais afférents aux prestations de property management et de comptabilité qui étaient pour 2019 de 3,15 % HT, soit 3,78 % TTC, seront désormais directement facturés par les property managers et les prestataires comptables à la SCPI conformément aux taux en vigueur dans les contrats en cours.

Il est précisé que les frais de property management sont calculés sur la base des recettes locatives encaissées. Les frais de comptabilité s'inscrivent dans le cadre d'un contrat couvrant un périmètre de sociétés gérées par Amundi Immobilier afin d'optimiser les coûts. Ces frais sont fixes et sont répartis entre chaque société en proportion du niveau de leurs recettes locatives encaissées.

Les contrats de property management et de comptabilité existants seront transférés à votre SCPI et les nouveaux contrats qui seraient conclus le seront à la suite d'une procédure de mise en concurrence comparable à celle suivie pour les contrats en cours.

En résumé :

- Les commissions facturées par Amundi Immobilier seront désormais sans TVA à compter du 1er janvier 2020 ;
- La commission de gestion (correspondant au fund et asset management) sera majorée de 0,685 % et donc portée à 7,535 % HT afin de maintenir l'équilibre des coûts d'Amundi Immobilier, tel que présenté au paragraphe ci-avant ;
- Les frais de property management et de comptabilité seront facturés à la SCPI directement - pour information, frais représentant 3,15 % HT en 2019, soit 3,78 % TTC ;
- **Au final, selon ces nouvelles modalités de facturation et d'option de TVA, le taux de commission de la Société de Gestion augmenté des frais de property management et de comptabilité de la SCPI (sur la base des contrats en cours) serait équivalent à 11,315 % TTC à comparer à un taux statutaire de 12,00 % TTC. Il est précisé qu'en toute hypothèse,**

- en cas d'augmentation des frais de Property Management et de Comptabilité, le taux global reconstitué n'excédera jamais le taux de 12 % TTC s'inscrivant ainsi dans la limite du taux de 12 %TTC (TVA en vigueur au 01/01/2020) tel que mentionné dans les statuts ;

- en cas de baisse des frais de Property Management et de Comptabilité le taux global de 11,315 % TTC (TVA en vigueur au 01/01/2020) baisserait d'autant.

La note d'information de votre SCPI est mise à jour pour refléter ces nouvelles modalités.

Illustration de l'impact de l'exonération de TVA appliquées aux commissions de la SCPI sur la base des taux de frais en vigueur.

	2019			Après 2019		Taux statutaire TTC	Gain
	HT	TTC	Entité facturée	TTI	Entité facturée	*(taux fixe)*	pour la SCPI
Commission Gestion globale (1) + (2)	**10,00 %**	**12,00 %**	SCPI	**11,315 %**	SCPI	**12,00 %**	**0,69 %**
Property Management & Comptabilité (1)	3,15 %	3,78 %	Amundi Immobilier	3,78 %*	SCPI		
Commission Amundi Immobilier (FM/AM) (2)***	6,85 %	8,22 %	SCPI	7,54 %**	SCPI		

Base de calcul des commissions = recettes locatives encaissées. - Calcul réalisé sur la base du taux de TVA en vigueur au 01/01/2020.
* Les frais du property manager et de comptabilité sont soumis à TVA : le taux de 3,78 % est exprimé TTC (Toutes taxes comprises).
** La commission d'Amundi Immobilier étant désormais exonérée de TVA : le taux de 7,54 % est exprimé TTI (Toutes taxes incluses).
*** Fund Management / Asset Management.

Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

En préambule au présent rapport, vos représentants au Conseil de Surveillance souhaitent vous informer de nos relations avec d'Amundi Immobilier. Le contenu du courrier d'information Spécial-Covid19 adressé par Amundi, le 15 avril, à l'ensemble des porteurs de parts porte un message général mais de fait erroné : *"Les membres des Conseils de Surveillance ont été informés lors des Conseils, qui se sont tenus au mois de mars, du souhait de la Société de Gestion d'ajuster la distribution et ont partagé notre volonté de prudence."* **Notre Conseil de Surveillance ne comprend pas qu'Amundi Immobilier puisse communiquer auprès des associés sur une position totalement inverse à celle prise par vos représentants. C'est tout à fait contraire aux liens de confiance réciproques que devrait entretenir la Société de Gestion Amundi avec les porteurs de parts.**

Amundi Immobilier, la Société de Gestion, inclut au présent document une information concernant l'évolution favorable des mesures d'application de la TVA sur les prestations apportées aux SCPI dont votre conseil a pris connaissance le 7 mai au soir. Cette mesure permet de faire passer le taux de rémunération TTC de la Société de Gestion de 12 % à 10,63 %. Ceci produit une économie d'environ 50 000 € soit environ 1 € par part chaque année.

Amundi nous a informé de son intention de changer unilatéralement son mode de rémunération pour l'année 2020. D'une part, Amundi augmenterait de 10 % sa rémunération pour la gestion financière et la gestion stratégique avec effet rétroactif au 1er janvier 2020 pour la porter au taux de 7,535 % des loyers encaissés. Par ailleurs, notre SCPI se verrait facturer directement les prestations de comptabilité et de property management par des prestataires. A ce jour ces prestations représentent un coût maîtrisé et statutaire égal, d'après Amundi, à 3,78 % TTC des loyers encaissés. La Société de Gestion ne peut pas donner de garantie concernant les coûts futurs de la comptabilité ou du property management qui seraient ensuite facturés à notre SCPI. La seule garantie qu'elle apporte, c'est une commission plafonnée à 12 % TTC des loyers encaissés.

Amundi réduirait ainsi unilatéralement le gain de 1 € /part à 0,50 €/part puis ajouterait un aléa concernant la rémunération des prestations de comptabilité et de property management tout en garantissant que le nouveau système ne produise une perte par rapport au système antérieur.

Votre Conseil de Surveillance demande donc que cette intention d'Amundi soit soumise à l'accord préalable du Conseil de Surveillance qui doit en mesurer les bénéfices réels pour votre SCPI.

La période de crise sanitaire ne facilite pas les discussions. Nous déplorons qu'Amundi, dans le contexte actuel, n'apporte pas davantage de considération à la gouvernance de la SCPI. Amundi a passé outre les avis du Conseil de Surveillance notamment sur les dividendes. L'Assemblée Générale se tient à huis clos alors que quelques semaines plus tard, le débat pouvait s'engager en dehors du huis clos. Aussi, nous vous invitons à voter ou donner pouvoir à vos représentants scrutateurs pour cette assemblée : M. CAIVEAU, Président du Conseil de Surveillance ou M. WISSOCQ, Vice-Président du Conseil de Surveillance.

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 2019.

Le Conseil de Surveillance est composé de neuf membres représentant les associés de la SCPI.

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.

Le Conseil de Surveillance a examiné les comptes à l'occasion des deux séances. Il a suivi l'évolution du budget de la SCPI et a également été consulté sur la décision de distribution de dividendes au titre de l'exercice 2019.

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

Résultat de l'exercice

Le résultat de la Société au 31 décembre 2019 s'élève à 2 259 915,14 €, soit 43,39 € par part, en baisse de 2,18 € par part comparé à celui de 2018. Il est constitué notamment :

- des produits de l'activité immobilière pour : 3 598 252 €,
- des autres produits pour : 13 898 €,
- des produits financiers pour : 2 557 €,
- de charges immobilières non récupérables pour : -398 466 € ;
  - dont provision pour charges non récupérables pour :-195 756 €,
  - dont impôts et taxes pour :- 257 971€ (1er poste de dépenses après la rémunération de la Société de Gestion).
- de travaux de remise en état pour : -46 309 €,
- de dotations aux provisions nettes pour : -42 973 €,
- des frais généraux pour : -632 751 € dont -437 296 € pour la rémunération de la Société de Gestion.

Le dividende définitif et le report à nouveau

Le dividende définitif pour l'exercice clos au 31 décembre 2019 a été fixé, par la Société de Gestion, à 44.50 € par part.

Après affectation du résultat de l'exercice 2019, le report à nouveau s'établit à 15,15 € par part.

Distribution et résultat

Nous vous annoncions, lors de la dernière Assemblée Générale, que compte-tenu du résultat prévisionnel de 2019, et du report à nouveau, la distribution 2019 pourrait être identique à celle de 2018. La Société de Gestion a fait un choix différent en abaissant d'un euro la distribution 2019 par rapport à celle de 2018. Le Conseil de Surveillance considère que le report à nouveau conséquent de 789 373 € aurait pu être utilisé partiellement pour un maintien du niveau de dividende égal à celui de 2018.

Les investissements

Le patrimoine de PREMELY HABITAT 3 BBC se compose de douze immeubles, pour une surface totale de 17 659 m² d'une valeur nette comptable de 94 116 525 €. L'expertise 2019 valorise désormais notre patrimoine immobilier à 94 860 000 €.

Ce patrimoine est essentiellement investi en Ile de France. La hausse moyenne de la valeur du patrimoine immobilier, par rapport à 2018, est estimée à 3 %. La valeur vénale estimée au 31 décembre 2019 dépasse la valeur nette comptable enregistrée (écart d'environ 0,8 %).

Retenons que le capital non investi par la Société de Gestion s'élève à 766 820 €. Les liquidités de notre SCPI sont donc importantes, ce qui avait également conforté le Conseil de Surveillance à préconiser une distribution plus généreuse sans impact préjudiciable pour la trésorerie de notre SCPI.

L'exploitation et la gestion

Après une année 2018 en amélioration, le taux d'occupation financier s'est nettement redressé en 2019 passant ainsi de 95,7 % au 4ème trimestre 2018 à 97,02 % au 4ème trimestre 2019. Le taux annuel 2019 de 97,06 % est excellent. Le Conseil de Surveillance s'est attaché à obtenir des informations sur le taux d'occupation physique, les délais de relocation, et le suivi des impayés. Il 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'impayés. Les provisions pour créances douteuses se sont accrues. Le niveau d'impayés demeure cependant contenu et les recouvrements se poursuivant, les reprises sur provisions pour créances douteuses atténuent l'effet des provisionnements.

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 49 parts.

Cependant, 7 parts sont en attente de cession à fin 2019.

Conclusion

Les comptes de notre SCPI ont connu, malgré l'amélioration du taux d'occupation financier, une dégradation sévère de 4,79 %. Si 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 et le faible niveau d'impayés assurent un résultat honorable malgré la hausse de l'imposition du parc immobilier aux impôts fonciers.

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 95 672 718,87 €, soit 1 836,72 € 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 96 416 193,64 €, soit 1 850,99 € 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 112 403 421 €, soit 2 157,91 € 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.

Pour votre SCPI, **nous comptons sur votre vote à l'Assemblée Générale du 9 juillet 2020**.

A défaut, **nous vous remercions de voter par correspondance ou par voie électronique ou encore de donner procuration au Président du Conseil de Surveillance qui représente les associés que nous sommes**. 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.

Le Président du Conseil de Surveillance,
Jean-Luc CAIVEAU

Précisions concernant la distribution du 1er trimestre, le rôle du Conseil de Surveillance, la modification du régime de TVA applicable et la tenue à huis clos de la prochaine Assemblée Générale.

Communication de la Société de Gestion sur la distribution du 1er trimestre 2020 :

Depuis le 14 mars dernier, la crise sanitaire Covid-19 a mis la Société de Gestion face à un certain nombre de défis :

- Estimer les impacts sur les taux d'encaissements des loyers et les conséquences sur la distribution de revenus des associés pour 2020 compte-tenu des mesures de confinement prises par le Gouvernement et de leurs répercussions massives sur l'économie du pays ;
- Communiquer auprès des 100 000 porteurs des SCPI par voie papier (car la moitié environ n'utilise pas les voies dématérialisées) dans un délai extrêmement court avec une chaine logistique déficiente au niveau de l'impression, de la mise sous pli et de la distribution du courrier.

Dans ce contexte, afin de garantir l'information des associés et de respecter nos calendriers habituels, la Société de Gestion a pris les trois décisions structurantes suivantes :

- Choix de prudence en anticipant dès le 1er trimestre les effets économiques et financiers de cette crise et en ramenant la distribution à 80% par rapport à la distribution estimée pour 2020 avant la crise du Covid ;
- Choix d'adresser un courrier unique aux 100 000 associés des SCPI en raison des contraintes logistiques déjà évoquées entre l'arrêté des comptes (31/03/2020) et la mise en paiement des distributions (20/04/2020) ;
- Choix d'indiquer, dans un courrier commun à toutes les SCPI, le sentiment partagé par une majorité des membres des Conseils de Surveillance sur la baisse des distributions, et dans lequel il n'était pas possible de refléter les avis de chaque membre des Conseils de Surveillance.

Nous comprenons les réserves exprimées par le Conseil de Surveillance face à ces choix. Néanmoins, les premiers éléments reçus concernant Premely Habitat 3 BBC semblent donner raison à notre position prudente. En effet, à fin avril, le taux d'encaissement de votre SCPI n'est plus que de 88,27 % à comparer à 95,29 % au mois de mars. Comme à son habitude, la Société de Gestion sur la base des taux d'encaissement et des arrêtés de comptes trimestriels déterminera ultérieurement les disponibilités de la SCPI qui seront *in fine* distribuées aux associés.

Le rôle du Conseil de Surveillance :

Il est rappelé que la Société de Gestion a mandat pour gérer la SCPI en fonction des informations à sa disposition concernant l'activité des immeubles et l'environnement de marché. En fonction de ces éléments, elle fixe le niveau de la distribution de la SCPI et en informe le Conseil de Surveillance. Cette décision de gestion n'est pas soumise à l'accord préalable du Conseil de Surveillance. Le Conseil de Surveillance donne son avis sur la gestion de la Société de Gestion de la SCPI Premely Habitat 3 BBC et pose toutes les questions qu'il estime nécessaire. La Société de Gestion veille à apporter les réponses les plus complètes possibles au Conseil de Surveillance.

Modifications du régime de TVA : les nouveaux coûts induits pour Amundi Immobilier :

Amundi Immobilier a décidé de ne pas opter à la TVA dans l'intérêt exclusif des fonds qui ne récupèrent pas la TVA, comme c'est le cas de votre SCPI Premely Habitat 3 BBC. La contrepartie de ce choix est l'augmentation des charges fixes de la Société de Gestion :

- augmentation des taxes sur les salaires ; et
- baisse du taux récupérabilité de la TVA sur ses charges de fonctionnement.

Le gain de TVA pour la SCPI a été réparti à part égale entre la SCPI et la Société de Gestion afin que ce coût additionnel ne soit pas supporté par la Société de Gestion.

La répartition du gain de TVA entre Amundi Immobilier et les fonds bénéficiaires vise à couvrir l'augmentation des charges fixes supportées par la Société de Gestion.

La tenue de l'Assemblée Générale à huis clos :

La crise sanitaire que nous traversons depuis plusieurs mois oblige à respecter des règles de sécurité strictes limitant ou interdisant les rassemblements collectifs afin de limiter et ralentir la propagation du virus. Pour permettre de poursuivre l'activité des sociétés, le Gouvernement a adopté le 25 mars 2020 l'ordonnance n° 2020-321 portant adaptation des règles de réunion et de délibération des Assemblées Générales en raison de l'épidémie de Covid-19.

Dans ce contexte de forte incertitude sur la date de retour à la normale de notre activité, la Société de Gestion a proposé que la tenue de l'Assemblée Générale soit faite par conférence téléphonique. Le bureau de l'Assemblée Générale sera ainsi composé du Président de l'Assemblée Générale (Amundi Immobilier), du secrétaire de séance (Amundi Immobilier) et de deux scrutateurs choisis parmi le Conseil de Surveillance. Le Commissaire aux Comptes participera également à l'Assemblée Générale. Cette organisation permettra des échanges entre la Société de Gestion, les représentants des associés et le Commissaire aux Comptes de la SCPI.

Rapport du Commissaire aux comptes
Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'Assemblée Générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la S.C.P.I. PREMELY HABITAT 3 BBC relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de Gestion le 30 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion arrêté le 30 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

Paris La Défense, le 1er juin 2020

KPMG S.A.
Nicolas Duval-Arnould
Associé

Information complémentaire de la Société de Gestion relative à l'évolution de l'impact de la crise sanitaire COVID-19 depuis l'arrêté des comptes annuels

Il ne sera pas possible de faire une communication des événements significatifs lors de l'Assemblée Générale puisque celle-ci ne sera pas physique.

En revanche la Société de Gestion communiquera par tous moyens aux associés ces évènements si elle estime qu'ils viennent compléter ou amender les informations déjà fournis dans le rapport annuel et ce jusqu'à la date de l'Assemblée Générale, et par ailleurs, ces événements seraient mentionnés dans le procès verbal de l'Assemblée Générale.

Rapport spécial du Commissaire aux comptes
sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

A l'assemblée générale,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

Rémunération de la gestion locative :

Pour couvrir les frais d'administration de votre S.C.P.I. et les frais de gestion des biens sociaux et de gestion des associés de la société, votre Société de Gestion perçoit une commission de 10% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la S.C.P.I.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges, au cours de l'exercice 2019, s'élève à €.437 296 toutes taxes comprises.

Rémunération de souscription :

Votre Société de Gestion est habilitée à recevoir une commission de souscription égale à 8% hors taxes assise sur le montant des souscriptions recueillies.

Aucune somme n'a été comptabilisée en charges au titre de l'exercice 2019.

Rémunération sur les cessions de parts :

Votre Société de Gestion est habilitée à recevoir :

- si la cession intervient par l'intermédiaire de la Société de Gestion : une commission de cession égale à 5 % hors taxes du montant de la transaction, à la charge de l'acheteur,
- si la cession intervient sans intervention de la Société de Gestion :
  - pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de 100 € hors taxes par type d'opération, quel que soit le nombre de parts,
  - pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré, une somme forfaitaire de 80 € hors taxes par acte.

Aucune charge n'a été comptabilisée dans votre S.C.P.I. au titre de l'exercice 2019.

Paris La Défense, le 1er juin 2020

KPMG S.A.

Nicolas Duval-Arnould

Associé

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 :	2 259 915,14 €
• augmenté du report à nouveau antérieur de :	847 418,43 €
constitue un bénéfice distribuable de :	3 107 333,57 €

décide de l'affecter :

• à la distribution d'un dividende à hauteur de :	2 455 475,47 €
• Dont :	2 317 960,51 € soit : 44,50 € par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés au titre des 4 trimestres de l'année 2019
• Dont :	137 514,96 €, correspondant à 30 % de l'acompte versé aux associés en Avril 2020
• au compte de "*report à nouveau*" à hauteur de :	651 858,10 €

L'Assemblée Générale prend acte que le report à nouveau, avant prise en compte de l'acompte versé aux associés en avril 2020, ressortirait à 789 373,06 €, soit 15,15 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2019.

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale approuve les 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 :	95 672 718,87 €,	soit 1 836,72 € par part,
• valeur de réalisation :	96 416 193,64 €,	soit 1 850,99 € par part,
• valeur de reconstitution :	112 403 421,00 €,	soit 2 157,91 € par part.

Septième résolution

Rémunération de la Société de gestion – rémunérations plafonnées

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 7 800 € 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

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.

Dixième 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.

Amundi ASSET MANAGEMENT | Actifs Réels & Alternatifs

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 - 533 602 819 RCS Paris - Adresse postale : 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris cedex 15

SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007. Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros.
Siège social : 91-93 bd Pasteur 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.
Site internet : www.amundi-immobilier.com

Conception graphique : Atelier Art'6.

Immobilier