Amundi
Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

Immobilier

Premely Habitat 3 BBC

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

Rapport annuel 2025

Sommaire

Organes de gestion et de contrôle 5

Patrimoine immobilier de Premely Habitat 3 BBC 6

Chiffres clés - Au 31 décembre 2025 7

Conjoncture macro-économique et immobilière 8

Rapport du liquidateur 9

Tableaux annexes 24

Comptes annuels - Au 31 décembre 2025 27

Règles et méthodes comptables 32

Compléments d'informations 35

Rapport général du conseil de surveillance 42

Rapport du commissaire aux comptes 43

Rapport spécial du commissaire aux comptes 45

Texte des résolutions 46

Annexe aux résolutions ordinaires 47

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Au 31 décembre 2025

SOCIÉTÉ DE GESTION : AMUNDI IMMOBILIER

S.A.S au capital de 16 684 660 €
Siège social : 91 / 93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Antoine AUBRY
Directeur Général Délégué	Amandine DUFOURT

CONSEIL DE SURVEILLANCE - PREMELY HABITAT 3 BBC

Président	William WISSOCQ
Vice-Président	Patrick KONTZ
Membres	Laurent MINI
	Jean-Yves DAVID
	Philippe PLACIER
	Gilles LOHEZ
	Pierre SELOSSE
	SCI BOBRICK
	Olivier LAVIROTTE

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire	KPMG S.A.
Suppléant	KPMG AUDIT FS 1

EXPERT EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK

PATRIMOINE IMMOBILIER DE PREMELY HABITAT 3 BBC



12 immeubles :
(soit 288 logements)

dont 11 en Ile-de-France
et 1 en Régions

CHIFFRES CLÉS[1]

Au 31 décembre 2025

PREMELY HABITAT 3 BBC

SCPI à capital fixe de type Scellier
Date de création : 2011

Nombre d'associés
2 084

Nombre de parts souscrites
52 089

Distribution brute par part[2]
32,00 €

Résultat par part
26,75 €

Report à nouveau par part[3] (RAN)
3,51 €

Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles
12

- Surface du patrimoine **17 198 m²**
- Nombre de locataires **194**
- Taux d'occupation financier annuel **73,10 %**

Les valeurs de la SCPI

SCPI	Par part
Valeur comptable 86 282 264,57 €	1 656,44 €
Valeur de réalisation 89 047 011,62 €	1 709,52 €
Valeur de reconstitution 89 047 011,62 €	1 709,52 €

Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique



Haut de seine	54,88 %
Val de marne	13,49 %
Seine et Marne	5,21 %
Régions	8,53 %
Seine saint denis	9,05 %
Essone	4,89 %
Yveslines	3,95 %

Répartition sectorielle



Résidentiel	100 %

(1) Source : Amundi Immobilier. Les performances passées ne préjugent pas les performances futures.
(2) Avant impôt sur revenus financiers.
(3) Après affectation du résultat 2025.

CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE

Rédaction achevée le 31 mars 2026

Contexte général

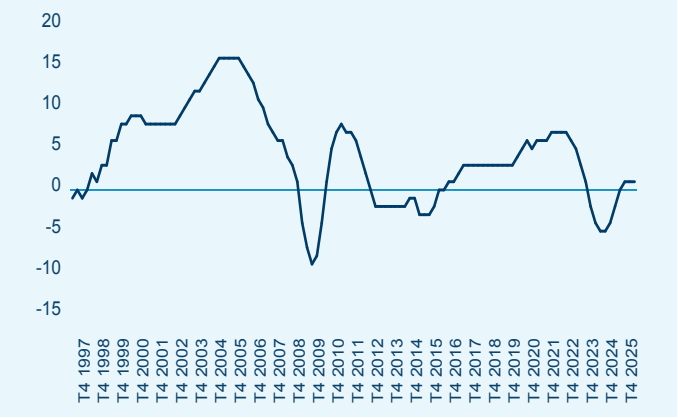
Les marchés immobiliers ont évolué en 2025 dans le contexte des guerres en Ukraine et au Moyen-Orient et du déclenchement d'une guerre commerciale par Donald Trump, après son retour à la présidence américaine.

La dynamique économique de la zone euro est néanmoins restée positive en 2025, malgré de fortes disparités entre pays. L'annonce d'un plan allemand de relance historique, axé sur les investissements dans l'énergie et les infrastructures, a contribué à améliorer les perspectives de croissance à moyen terme pour la zone euro. En France, la notation de la dette souveraine a été dégradée, et l'instabilité politique est devenue une source d'inquiétude.

Suite au recul de l'inflation, la Banque Centrale Européenne (BCE) a abaissé son taux de dépôt de 3 % à 2 % jusqu'en juin 2025, puis a maintenu ce niveau durant le 2nd semestre.

France - Résidentiel

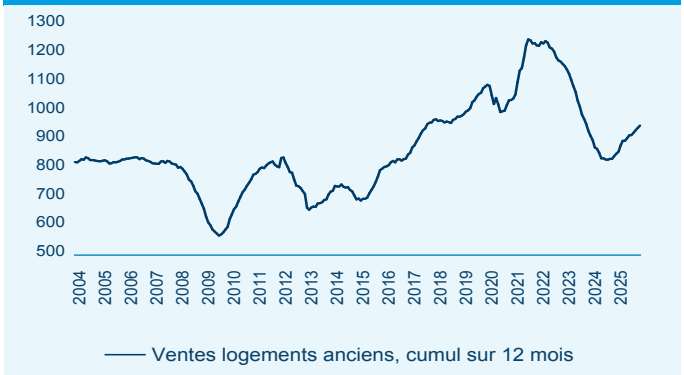
Variation sur 12 mois du prix des logements anciens en France métropolitaine



- Les ventes dans l'ancien sont estimées à 951 000 unités en 2025, en hausse de plus de 10 % sur un an, mais nettement inférieures au pic de 2021 (qui était supérieur à 1,2 million)

- Cela a été favorisé par une hausse du pouvoir d'achat immobilier depuis mi-2023 (baisse des prix, taux d'intérêt plus favorables) et une reprise de la production de crédits à l'habitat.

France - Ventes de logements anciens (milliers)



- Au 4e trimestre 2025, les prix des logements anciens en France métropolitaine sont en hausse de 1,1 % sur un an, avec une hétérogénéité temporelle (baisse aux 2e et 3e trimestres) et géographique.

Amundi Immobilier IGEDD d'après DGFiP (MEDOC), bases notariales, Insee (T4 2025) ; données CJO-CVS

Convictions et Perspectives économiques 2026 - Résidentiel France

La dynamique du marché immobilier résidentiel devrait fortement dépendre de l'évolution des taux d'intérêt.

Le scénario central envisagé pour 2026 avant le conflit en Iran était celui d'une hausse limitée du nombre de transactions immobilières dans l'ancien (pouvant atteindre 955 000 ventes) et de prix des logements qui pourraient légèrement s'apprécier sur l'année, avec néanmoins la poursuite de dynamiques hétérogènes.

En fonction de sa durée et de la persistance des conséquences économiques, les perspectives sur le marché immobilier pourraient être dégradées. L'évolution des taux d'emprunt sera un élément clé à surveiller.

Source : Amundi Immobilier, Amundi Institute, IGEDD, Insee (2025 T4)

RAPPORT DU LIQUIDATEUR

La SCPI PREMELY HABITAT 3 BBC étant en cours de liquidation, le terme “Société de Gestion” doit être entendu comme “Liquidateur” de la société.

Résumé de l’activité de la SCPI en 2025

Avancement de la liquidation

Plusieurs cessions significatives ont été réalisées dans le cadre de la stratégie de mise en vente du patrimoine.

Ainsi, dans le cadre de la vente à la découpe des lots vacants, 10 cessions ont été réalisées au cours du second semestre 2025 pour un montant total de 2,68 M€ : Clichy (2), Issy-les-Moulineaux (3), Lognes (4) et Montreuil (1).

Ces premières cessions témoignent à ce jour d’**une dynamique favorable** sur certains immeubles du portefeuille, notamment à Montreuil, Lognes, Clichy, où la commercialisation a permis la concrétisation rapide de plusieurs ventes. Les prix obtenus se situent globalement en ligne, voire légèrement au-dessus, avec la grille de prix définie et conforme au prix de marché.

Les immeubles présentant **une dynamique modérée**, tels que Courbevoie, Chaville et Issy-les-Moulineaux, ont enregistré 3 cessions au global, traduisant un écoulement réel des lots mais encore limité. L’intérêt des acheteurs porte principalement sur les petites surfaces, tandis que les autres typologies reçoivent moins d'offres, ce qui pèse sur le rythme global de commercialisation. Il a été décidé de mandater une agence locale en plus du commercialisateur choisi initialement, afin de challenger son positionnement de prix et accélérer les ventes.

Les immeubles présentant **une dynamique faible**, notamment à Guyancourt, Arcueil, Morangis et Boulogne Billancourt, se caractérisent par un rythme de commercialisation très limité, aucune vente n'a été réalisée à ce stade. Le marché local semble en retrait avec une baisse des volumes de transactions et un faible intérêt pour les lots proposés. Dans ce contexte, un ajustement des conditions de commercialisation, notamment du prix, s'avère nécessaire afin de relancer la dynamique des cessions.

Au 31 décembre 2025, le patrimoine présente **84 lots vacants en cours de commercialisation.**

Ville	2025	Restant à céder	
	Lots cédés	Nombre de lots	
		Loués	Vacants
MONTREUIL	1	14	7
CHAVILLE	0	15	9
LOGNES	4	14	8
LE PERREUX SUR MARNE L'Orangerie	0	13	1
LE PERREUX SUR MARNE Lamartine	0	2	0
ISSY LES MOULINEAUX	3	17	12
ARCUEIL	0	16	9
GUYANCOURT	0	9	7
MORANGIS	0	15	5
CLICHY	2	11	3
BOULOGNE BILLANCOURT	0	21	2
COURBEVOIE	0	16	10
MARSEILLE	0	31	11
Total	**10**	**194**	**84**

Ville	Cessions 2025 *(en €)*				Total *(en €)*	
	Prix de cession des lots cédés	Impôts & frais	Produit Net des cessions	+/- Value immo net	Valeur d'expertise	Produits net des cessions + Valeur d'expertise
MONTREUIL	338 000	35 500	302 500	83 431	N.C.	N.C.
CHAVILLE					N.C.	N.C.
LOGNES	814 037	43 572	770 465	-34 031	N.C.	N.C.
LE PERREUX SUR MARNE L'Orangerie					N.C.	N.C.
LE PERREUX SUR MARNE Lamartine					-	-
ISSY LES MOULINEAUX	573 000	60 142	512 858	41 483	N.C.	N.C.
ARCEUIL					N.C.	N.C.
GUYANCOURT					N.C.	N.C.
MORANGIS					N.C.	N.C.
CLICHY	952 000	62 607	889 393	104 255	N.C.	N.C.
BOULOGNE BILLIANCOURT					N.C.	N.C.
COURBEVOIE					N.C.	N.C.
MARSEILLE					N.C.	N.C.
Total	**2 677 037**	**201 821**	**2 475 216**	**195 137**	**88 601 069**	**91 076 285**
Total *(€ par part)*	**51**	**4**	**48**	**4**	**1 701**	**1 748**

Versement des acomptes de liquidation*

Dans le cadre de l'avancement du projet de liquidation de votre SCPI, votée en juillet 2023, la société de gestion a procédé au **versement des premiers acomptes sur vente au bénéfice des associés pour un montant total de 40 € par part**, tableau ci-contre. Ces versements correspondent aux cessions réalisées sur le 3ème et 4ème trimestre 2025, et représentent, en nombre de lots, 3,5 % du patrimoine de la SCPI. La société de gestion **poursuivra cette politique de versement d'acompte, au fur et à mesure de la réalisation des ventes.**

Période	Date de versement	Montant global *(en €)*	Montant/part *(en €)*
3e trimestre 2025	20/10/2025	520 890	10
4e trimestre 2025	20/01/2026	1 562 670	30
Total		**2 083 560**	**40**

* Depuis la mise en liquidation de votre SCPI. Ces acomptes sont versés aux plein propriétaires et aux nu propriétaires de parts.

Patrimoine restant à vendre et Valorisation

Au 31 décembre 2025, la valorisation du patrimoine restant à céder s'établit à 88,6 M€.

L'analyse combinée des actifs déjà cédés et de ceux restant à céder fait apparaître une légère évolution de la valeur du patrimoine de +0,3 % par rapport à 2024. Cette évolution demeure toutefois contrastée selon les actifs, *certains ayant été cédés dans des conditions proches, voire supérieures, à la valeur d'expertise (Montreuil, Marseille, Lognes, Clichy et Issy les Moulineaux), tandis que d'autres présentent encore des niveaux de valorisation plus faibles que l'expertise (Courbevoie, Chaville, Boulogne- Billancourt, Morangis)*

Dans ce contexte, **la société de gestion adapte sa stratégie de cession en privilégiant la vente à la découpe, au fil de l'eau, pour l'ensemble du patrimoine de la SCPI, afin d'optimiser les conditions de réalisation et de préserver au mieux la valeur pour les associés.**

Activité locative

L'arrêt progressif des relocations au départ des locataires en vue de la mise en vente des appartements libérés a occasionné en 2025 une baisse du Taux d'Occupation Financier de 7 %, le ramenant à 73,10 %.

Au 31 décembre 2025, le patrimoine de votre SCPI affiche 84 lots vacants sur 278 lots qui le composent. Les mesures préparatoires à la cession (réalisation des diagnostics techniques, des diagnostics énergétiques, des métrages, etc.) sont achevées.

Résultat financier, distribution et report à nouveau

Le résultat de l'année 2025 s'établit à 1 393 K€ soit 26,75 € par part, en diminution de 715 K€ par rapport à 2024. Cette baisse attendue **est liée à la cession des lots, et à la non-relocation des appartements afin d'en tirer le meilleur prix possible au moment des cessions.**

Pour 2026, les prévisions budgétaires ont été établies en prenant en compte les lots bloqués à la relocation permettant d'envisager une distribution annuelle de 28 € par part. Cependant, chaque arrêt de mise en location et cession en plus qui interviendra en cours d'année impacteront ces prévisions à la baisse.

Les associés percevront des acomptes sur liquidation versés progressivement au fur et à mesure des cessions, déduction faite des besoins courants de la SCPI.

(en €)	Cumul	Par part
Report à nouveau (RAN) comptable début période	456 418,52	8,76
Résultat comptable	1 393 235,07	26,75
Distribution brute annuelle	-1 666 848,00	-32,00
Dont distribution exceptionnelle de Report à nouveau (RAN)	0,00	0,00
Report à nouveau (RAN) comptable après affectation du résultat	182 805,59	3,51

Dématérialisation

Dans le cadre de l'**évolution réglementaire**, la société de gestion a engagé une **démarche de dématérialisation progressive** des communications aux associés, avec une mise à disposition des documents sur son site internet, sauf demande expresse en format papier. Cette approche vise à **réduire les coûts et l'empreinte environnementale.**

Comptes de la SCPI

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

(en €)	31/12/2025 (a)	31/12/2024 (b)	Var (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière[1]	2 970 787,93	3 427 865,24	
Autres produits	0,00	0,00	
Produits financiers[2]	32 816,79	67 652,42	
Sous-total Produits	**3 003 604,72**	**3 495 517,66**	**-14,07 %**
Charges et provisions			
Charges immobilières[3]	-682 923,35	-671 365,33	
Frais généraux	-368 119,93	-409 987,40	
Travaux de remise en état	-142 641,04	-31 860,91	
Provisions nettes[4]	-32 458,42	-80 251,85	
Provisions pour charges non récupérables	-384 226,91	-193 205,82	
Charges financières sur emprunts			
Sous-total charges et provisions	**-1 610 369,65**	**-1 386 671,31**	**16,13 %**
Résultat exceptionnel	0,00	0,00	
Résultat comptable	**1 393 235,07**	**2 108 846,35**	**-33,93 %**
Résultat comptable par part[5]	26,75	40,49	-33,93 %
Distributions brutes par part	-32,00	-44,00	-27,27 %
Dont Distribution de Report à nouveau (RAN)	-	-0,60	n.a
Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat par part	3,51	8,76	-59,95 %

(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 redditions 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)

(en €)	31/12/2025 (a)	31/12/2024 (b)	Var (a-b)/b
Entretiens et réparations	-117 453,43	-96 174,10	
Assurances	-4 105,59	-3 525,61	
Honoraires[1]	-166 807,13	-212 336,20	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-341 245,49	-335 185,12	
Autres	-53 311,71	-24 144,30	
Total	**-682 923,35**	**-671 365,33**	**1,72 %**

(1) Honoraires de gestion technique et de gestion locative.

Dont entretiens et réparations -117 453 €

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 €)	31/12/2025 (a)	31/12/2024 (b)	Var (a-b)/b
Rémunérations de gestion	-216 687,46	-257 190,78	
Honoraires de commissaires aux comptes	-13 956,00	-13 332,00	
Frais divers de gestion	-137 476,47	-139 464,62	
Total	**-368 119,93**	**-409 987,40**	**-10,21 %**

Les frais généraux comportent principalement :

- La commission de gestion, calculée au taux de 7,535 % TTI sur les loyers encaissés et 2 % sur les produits financiers nets,
- Les honoraires de Commissaire aux comptes.
- Les frais divers de gestion incluent notamment :
  - Les honoraires divers et fonds dépositaire (24 445,35 €),
  - Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (56 714,56 €),
  - Les honoraires intermédiaires (16 731,39 €),
  - Les honoraires d'expertise immobilière (10 962,00 €),
  - Les honoraires comptables (21 745,20 €).

La provision pour gros entretien

La SCPI n'a pas eu à constituer de provision pour gros entretien au titre de l'exercice 2025.

Les travaux de remise en état

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 :

Sites	Code postal	Ville	Nature	*(en €)*
247 rue J.J. Rousseau	92130	Issy les Moulineaux	Travaux de remise en état	-66 438,87
89 Cours des Petites Ecuries	77185	Lognes	Travaux de remise en état	-51 610,90
Le jardin du Roy d'Espagne	13000	Marseille	Travaux de remise en état	-9 220,75
Boulevard du Château	93100	Guyancourt	Travaux de remise en état	-7 494,52
Les jardins des Lumières - 19/21 rue de Paris	92110	Clichy la Garenne	Travaux de remise en état	-7 161,00
Divers			Travaux de remise en état	-715,00
Total				**-142 641,04**

Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récuperables se décompose comme suit :

- des charges sur lots vacants pour 124 919,03 €,
- des charges non récupérables pour 209 653,99 €,
- les charges sur exercices antérieurs (redditions de charges) générant un impact négatif de 49 653,89 €.

Situation Locative

Le taux d'occupation financier

1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre	Annuel
78,61 %	73,87 %	70,89 %	69,11 %	73,10 %

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

Les baux 2025

En 2025, 4 baux ont été signés.

La SCPI étant en dissolution, les lots se libérant sont bloqués à la commercialisation. Toutefois, sur quelques actifs dont les lots ont connu des sinistres nécessitant une immobilisation longue, des lots doivent être reloués pour atteindre la maturité fiscale. Cela concerne : 1 lot sur Boulogne et 2 lots sur Chaville.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2025, 90 logements étaient vacants, 6 bloqués à la commercialisation et 84 cessibles.

	Vacant	Bloqué	Cessible	A relouer
Marseille	11	0	11	0
Montreuil	7	0	7	0
Lognes	8	0	8	0
Courbevoie	10	1	10	0
Le Perreux	1	0	1	0
Chaville	9	3	7	2
Issy	12	1	12	0
Arcueil	9	0	9	0
Morangis	5	0	5	0
Clichy	3	0	3	0
Boulogne	2	1	1	1
Guyancourt	7	0	7	0
Total	**84**	**6**	**49**	**3**

Les contentieux

(en €)	31/12/2025 (a)	31/12/2024 (b)	Var (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-272 358,16	-223 665,63	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-39 314,96	-73 433,21	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	6 856,54	24 740,68	
Provision pour contentieux fin de période	**-304 816,58**	**-272 358,16**	**11,92 %**

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 31/12/2025 à 39 314,96 € contre 272 358,16 € en 2024, soit une dotation nette annuelle de 32 458,42 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 39 314,96 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 6 856,54 €.

Nous constatons que 77 % des provisions pour créances douteuses concernent des locataires partis et 23 % visent des locataires toujours en place.

Les expertises

La société BNP REAL ESTATE Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2025 à l'actualisation des valeurs d'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de PREMELY HABITAT 3 BBC.

L'expert a essentiellement utilisé la méthode par capitalisation (établissement de la valeur par capitalisation des loyers) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants). Des informations complémentaires sont également présentes dans la partie Règles et méthodes comptables section immobilisations locatives. Lorsque la stratégie de cession lot par lot est matérialisée par la vente d'au moins un lot, la décote habituellement appliquée aux cessions en bloc n'est plus retenue, ce qui conduit à une hausse de la valeur unitaire des lots comparativement à leur valorisation en cas de cession en bloc. De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 88 601 069,00 € hors droits et à 95 689 154,52 € droits inclus, à rapprocher de la valeur nette comptable (prix d'acquisition + travaux + dépréciations) de 85 836 321,95 €.

Toutefois, la Société de Gestion peut choisir de retenir une valeur différente de celle de l'expert, lorsqu'elle estime que les prix de transaction sont susceptibles de s'en écarter significativement.

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 31/12/2025 de 86 282 264,57 €. Vous trouverez en annexe aux états financiers l'inventaire détaillé des placements immobiliers, ainsi que les principales caractéristiques.

(en €)	2025	2024	Évolution 2025/2024
Valeur de réalisation	89 047 011,62	91 106 419,59	-2,26 %

Le marché des parts

Marché Secondaire

181 parts ont été échangées sur le marché secondaire au cours de l'année 2025.

Date	Nombre de parts échangées	Prix de confrontation *(en €)* (Hors Frais)
20/03/2025	86	1175
19/06/2025	32	1176
18/09/2025	38	1176
18/12/2025	25	1020,91

467 parts sont en attente de cession au 31/12/2025.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'exercice 2025.

Performance

La nature fiscale de la SCPI ne permet pas de comparer ses performances à celles de SCPI traditionnelles.

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 2025 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires et contractuelles.

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. Risques en matière de durabilité

Ces risques sont liés à des évènements ou situations dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'ils survenaient, pourraient avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur des investissements.

g. 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 01/01/2026

Les développements ci-après ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable aux revenus imposables au titre de l'année 2025. Les détenteurs de parts de la SCPI sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Régime fiscal général des Sociétés Civiles de Placement Immobilier

Aux termes de l'article 239 septies du Code général des impôts (ci-après « CGI »), les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés (ci-après « IS ») mais chacun de leurs membres est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu (ci-après « IR »), soit de l'IS s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt. Il en résulte que le régime fiscal des SCPI est assimilable au régime fiscal des sociétés « semi-transparentes » (ou « translucides ») entrant dans le champ de l'article 8 du CGI.

Ainsi, chaque année, les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits dans la société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé.

Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français

Le régime fiscal décrit ci-dessous concerne les investisseurs personnes physiques, résidant fiscalement en France et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.

Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI (revenus fonciers)

Impôt sur le revenu et prélèvement à la source

Lorsque les porteurs de parts sont des personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, le revenu net issu des loyers perçus par la SCPI est soumis au barème progressif de l'IR dans la catégorie des revenus fonciers. Il supporte également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 % (étant toutefois précisé qu'une fraction de la CSG, à hauteur de 6,8 %, est déductible du revenu global de l'année de son paiement).

Aux termes de l'article 28 du CGI, le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut défini à l'article 29 du CGI (qui correspond aux loyers et ses accessoires encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété définies à l'article 31 du CGI (les charges réelles déductibles). 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.

Depuis le 1er janvier 2019, un prélèvement à la source s'applique au titre de l'IR. 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'IR de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels (selon l'option choisie par le contribuable) sur le compte bancaire des contribuables. Les réductions et crédits d'impôts ne sont pas pris en compte lors du calcul des acomptes, mais les contribuables perçoivent une avance du montant de certaines réductions et crédits d'impôt qui sera régularisée lors de la liquidation de l'impôt finalement dû. Le montant de cette avance, versée au plus tard le 1er mars N, est égal à 60 % du montant des avantages éligibles dont les contribuables ont bénéficié au titre de l'imposition de leurs revenus de N-2. Cet acompte constitue une avance des avantages applicables au titre de l'imposition des revenus de l'année N-1 qui donne lieu à une liquidation définitive au cours de l'année N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent demander à percevoir un montant inférieur à celui calculé par principe.

Le prélèvement à la source ne modifie pas l'obligation d'établir en année N, une déclaration des revenus perçus en N-1. L'imposition correspondant aux revenus N-1 donne lieu au cours de l'année N à l'établissement d'un avis d'imposition des revenus de l'année N-1 et la liquidation définitive de l'IR tient compte des prélèvements acquittés en N-1.

Les régimes de déclaration des revenus fonciers (réel et micro-foncier)

Deux régimes de déclaration des revenus fonciers sont susceptibles de s'appliquer : le régime réel et le régime micro-foncier.

Le régime réel

Le porteur de parts de SCPI est obligatoirement soumis au régime réel notamment si les revenus fonciers de son foyer fiscal :

- proviennent uniquement de parts de SCPI/SCI/GF/FPI ; ou
- proviennent à la fois d'immeubles loués nus détenus en direct et de parts de SCPI/SCI/GF et sont supérieurs à 15 000 €.

Les revenus fonciers sont à déclarer via le formulaire n° 2044 en précisant les revenus fonciers bruts, les charges déductibles et les intérêts d'emprunt, pour calculer le revenu net imposable, lequel est reporté sur le formulaire n° 2042.

Le régime micro-foncier

Aux termes de l'article 32 du CGI, et sauf exclusions spécifiques visées ci-après, le porteur de parts de SCPI est placé de plein droit sous le régime du micro-foncier, si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- les revenus proviennent à la fois de locations d'immeubles non meublés détenus en direct et de parts de SCPI/SCI/GF/FPI ;
- le revenu foncier brut cumulé de l'année civile est inférieur ou égal à 15 000 €.

Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers bruts, représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut). Aucun déficit ne peut être constaté.

Les porteurs de parts soumis de plein droit au régime du micro-foncier peuvent opter pour le régime réel d'imposition. Dans ce cas, l'option est globale et s'applique à l'ensemble des revenus fonciers réalisés par le foyer fiscal. Elle s'applique irrévocablement pour une durée de trois ans. A l'issue de cette période le contribuable peut y renoncer à tout moment en se plaçant sous le régime du micro-foncier (sous réserve que ses conditions d'application soient toujours réunies). Dans le cas où le porteur de parts sort du champ d'application du régime du micro-foncier, l'option cesse de produire ses effets et le régime réel s'applique de plein droit.

Le régime du micro-foncier n'est pas applicable lorsque le contribuable ou un membre de son foyer fiscal est propriétaire d'investissements ouvrant droit à certains dispositifs de déduction fiscale (notamment Robien, Besson, Périssol et Cosse), au titre de la période pendant laquelle le bénéfice de dispositions dérogatoires est demandé ou sur les années au titre desquelles les déductions spécifiques en fonction du revenu brut se trouvent applicables. À l'inverse, la circonstance que le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt Duflot, Pinel, Denormandie, Scellier ou Malraux (régime après 2009) ne fait pas obstacle au régime micro-foncier.

Les revenus bruts sont à déclarer directement sur le formulaire de déclaration de revenus n° 2042.

Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI (revenus financiers)

Les produits du portefeuille-titres et des placements financiers réalisés par la SCPI sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Il peut s'agir de

- dividendes et distributions assimilées
- de produits de placements à revenu fixe (intérêts).

Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers, excepté pendant les phases de constitution du patrimoine ou de liquidation. Les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis, en principe, au prélèvement forfaitaire unique (« PFU ») au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % (applicable jusqu'au 31 décembre 2025), soit une imposition globale de 30 %.

À compter du 1er janvier 2026, le taux de la CSG est porté à 10,6 % sur certains revenus du capital (dont les dividendes et les produits de placement à revenu fixe), portant ainsi le taux global des prélèvements sociaux de 17,2 % à 18,6 %. Cette augmentation entraine mécaniquement une hausse du taux global d'imposition des revenus soumis au PFU, qui passe de 30 % à 31,4 % (18,6 % de prélèvements sociaux + 12,8 % de PFU).

Concernant l'impôt sur le revenu

Les revenus financiers sont obligatoirement soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire. Ce prélèvement est effectué par l'établissement payeur au taux de 12,8 % (PFU) à titre d'acompte d'IR imputable sur l'IR dû au titre de l'année au cours de laquelle le revenu est imposable. Dans la mesure où le taux de l'IR est identique à celui du PFU, aucun impôt supplémentaire n'est dû l'année suivante, lorsque la liquidation définitive de l'impôt se fait sur la base du PFU.

Sur option, globale et annuelle (qui vise toutes les plus-values, dividendes et intérêts perçus au cours de l'année par le foyer), ces revenus peuvent être soumis au barème progressif de l'IR. En ce cas, l'abattement de 40 % s'applique aux dividendes éligibles et une fraction de la CSG est déductible.

Il existe dans certains cas la possibilité de solliciter une dispense du prélèvement obligatoire :

- S'agissant des dividendes : une dispense de prélèvement peut être sollicitée par les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune). La demande de dispense, qui prend la forme d'une attestation sur l'honneur rédigée sur papier libre, par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur, outre son identité, le fait que son revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas 50 000 € ou 75 000 €, doit être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du versement des revenus en principe soumis au prélèvement ;
- S'agissant des produits de placement à revenu fixe : une dispense de prélèvement peut être demandée dans les mêmes conditions que celles prévues pour les dividendes sous réserve toutefois de la condition tenant au montant du revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, qui ne doit pas excéder dans ce cas, 25 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 50 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune).

Concernant les prélèvements sociaux

La société de gestion, conformément à la réglementation en vigueur, applique à la source les prélèvements sociaux sur les produits de placement.

Régime d'imposition des plus-values immobilières sur cession des parts de SCPI par le porteur ou sur cession d'immeubles par la SCPI

Les plus-values réalisées (i) par le porteur de parts à l'occasion de la cession des parts de SCPI ou (ii) par les SCPI à l'occasion de la cession des immeubles qu'elles détiennent relèvent, dans les deux cas, du régime des plus-values immobilières (articles 150 U à 150 VH du CGI).

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, en règle générale, par la SCPI pendant au moins cinq ans.

Détermination de l'assiette imposable

Les plus-values imposables sont égales à la différence entre le prix de cession des parts (en cas de cession des parts de SCPI par le porteur) ou de l'immeuble (en cas de cession d'un immeuble par la SCPI) et le prix d'acquisition majoré le cas échéant des frais d'acquisition.

Des abattements pour durée de détention sont applicables afin de déterminer le montant de la plus-value imposable au titre de l'IR et des prélèvements sociaux. Pour la détermination du montant des plus-values immobilières imposables à l'IR, l'abattement pour durée de détention est déterminé comme suit : 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année et jusqu'à la vingt-et-unième ; 4 % au titre de la vingt-deuxième année de détention. Il en résulte que les plus-values sont exonérées d'IR à l'expiration d'une durée de détention de vingt-deux ans.

Pour la détermination du montant des plus-values immobilières imposables aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est déterminé comme suit : 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année et jusqu'à la vingt-et-unième ; 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ; 9 % par année de détention au-delà de la vingt-deuxième année. Il en résulte que les plus-values sont exonérées de prélèvements sociaux à l'expiration d'une durée de détention de trente ans.

Modalités d'imposition

Les plus-values sont soumises à l'IR au taux forfaitaire de 19 % majoré des prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, soit une imposition globale de 36,2 %. Sauf exception, la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits immobiliers cédés n'est imputable ni sur les plus-values de même nature, ni sur le revenu global.

Taxe sur les plus-values immobilières élevées

Les plus-values nettes imposables d'un montant supérieur à 50 000 € (après abattement pour durée de détention retenu pour l'IR) réalisées dans le cadre de la cession d'immeubles par la SCPI ou de parts de SCPI sont assujetties à une contribution supplémentaire dont le taux progresse par tranche, variant de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 €. Dès lors que le seuil de 50 000 € est dépassé, la taxe est applicable dès le premier euro sur le montant total de la plus-value nette imposable.

Modalités de déclaration des plus-values

En cas de cession de parts, la société de gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement constatée. En pratique, cet impôt sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux global de 36,2 %) 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'IR dans la catégorie des plus-values immobilières.

En outre, la Société de Gestion indique le montant des plus-values immobilières dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour remplir leurs déclarations de revenus. Ces données sont à reporter sur la déclaration de revenus n° 2042 C afin que l'Administration fiscale calcule le revenu fiscal de référence des contribuables.

Régime d'imposition des plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie

La quote-part de résultat correspondant aux plus-values de cession de valeurs mobilières réalisées par la SCPI est prise en compte, au niveau de l'associé et à proportion de ses droits dans les bénéfices, afin de déterminer le gain ou la perte nette au niveau de son foyer fiscal au titre de l'année d'imposition. En cas de gain net, ce gain est soumis à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 %, ou sur option globale (visant les plus-values, dividendes et intérêts perçus par le foyer au cours de l'année) et annuelle du contribuable au barème progressif de l'IR. Dans ce dernier cas, une fraction de la CSG est déductible.

Aux termes de l'article 150-0 D du CGI, lorsque le contribuable a exercé l'option globale pour l'imposition des revenus relevant du PFU au barème progressif, les plus-values de cession de titres acquis ou souscrits avant le 1er janvier 2018 sont susceptibles de bénéficier d'un dispositif d'abattement. Le dispositif de droit commun conduit à appliquer un abattement égal à : 50 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins deux ans et moins de huit ans ; 65 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins huit ans. En outre, les plus-values sont soumises aux prélèvements sociaux dont le taux global a été porté à 18,6 % à compter de l'imposition des revenus 2025 pour certains revenus du capital (dont les plus-values de cession de valeurs mobilières). Les prélèvements sociaux s'appliquent sur le montant de la plus-value, sans prise en compte d'abattement.

Contributions exceptionnelles et différentielles sur les hauts revenus

Les porteurs de parts dont le foyer fiscal a un revenu fiscal de référence supérieur à 250 000 € (célibataires, divorcés, séparés ou veufs) ou 500 000 € (mariés ou pacsés, soumis à imposition commune) sont susceptibles d'être soumis à raison des revenus et des plus-values à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR de 3 % à 4 %). La loi de finances pour 2025 a instauré une nouvelle contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR), visant à assurer une imposition minimale de 20 % à l'IR pour les contribuables disposant des revenus les plus élevés.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière (« IFI ») est assis sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le contribuable et s'applique dès lors que le patrimoine immobilier net taxable du foyer fiscal (couples mariés ou liés par un PACS ou concubins notoires et leurs enfants mineurs) excède 1 300 000 € au 1er janvier de l'année d'imposition.

Pour les associés d'une SCPI, la valeur des parts de la SCPI à retenir dans la déclaration d'IFI correspond en principe à la fraction de la valeur des parts représentative de biens ou droits immobiliers imposables à l'IFI détenus directement ou indirectement par la SCPI au 1er janvier de l'année d'imposition.

Chaque année, la société de gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de référence. Ce ratio tient compte des biens situés en France ainsi que, sous réserve des conventions internationales, des biens situés à l'étranger. A la valeur de référence est réintégrée la part des dettes non déductibles, notamment celles qui font l'objet d'un calcul spécifique lorsque la SCPI a souscrit des prêts in fine pour financer l'acquisition de ses actifs immobiliers et celles afférentes aux actifs non imposables le cas échéant.

L'IFI se déclare en même temps que la déclaration d'IR n° 2042 via le formulaire n° 2042-IFI (Cf. détail dans la notice fiscale).

Pour la détermination de leur patrimoine taxable, les associés sont tenus de prendre en compte la fraction de la valeur taxable au 1er janvier des parts de SCPI qu'ils détiennent. Lorsque les parts de SCPI ont été acquises moyennant un emprunt, est déductible au titre de l'IFI (i) le capital restant dû au 1er janvier de l'année d'imposition, (ii) les intérêts échus et non payés au 1er janvier et (iii) les intérêts courus au 1er janvier. La déduction du passif est réalisée au prorata de la valeur taxable des parts. Des règles particulières s'appliquent en cas de prêt prévoyant le remboursement du capital au terme du contrat (prêt « in fine ») ou sans terme.

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

Le régime fiscal décrit ci-dessous concerne les investisseurs personnes physiques, ne résidant fiscalement pas en France et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé. Les règles suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence fiscale de l'associé concerné. Les personnes non domiciliées fiscalement en France sont imposables en France sur les revenus réalisés à raison de la détention des parts de SCPI.

Un taux de prélèvement majoré de 75 % peut s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans certains Etats ou territoires non coopératifs au sens de l'article 238-0 A du CGI (ETNC) (selon la nature du revenu, une analyse spécifique est nécessaire). D'après l'arrêté du 18 avril 2025, la liste des ETNC est la suivante : Anguilla, Antigua-et-Barbuda, Îles Turques-et-Caïques, Vanuatu, Fidji, Guam, Îles Vierges américaines, Palaos, Panama, Russie, Samoa, Samoa américaines, et Trinité-et-Tobago (les Seychelles, les Bahamas et le Bélize ont été retirés).

Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI (revenus fonciers)

Les revenus fonciers de source française réalisés par une société semi-transparente française sont, sous réserve des conventions fiscales comportant des dispositions spécifiques aux sociétés de personnes, imposables en France quel que soit l'Etat de résidence fiscale de l'associé.

En ce qui concerne le calcul de l'impôt, il convient de retenir les règles de droit commun applicables aux contribuables résidents fiscaux français sous réserve de la spécificité suivante : afin de ne pas avantager indûment les contribuables domiciliés hors de France, qui sont imposés à raison de leurs seuls revenus de source française, par rapport aux contribuables domiciliés en France, un taux minimum d'imposition est institué.

Pour les revenus perçus ou réalisés depuis le 1er janvier 2018, l'impôt ne peut être inférieur à un montant calculé en appliquant un taux de 20 % à la fraction du revenu net imposable inférieure ou égale à la limite supérieure de la deuxième tranche du barème de l'IR et un taux de 30 % à la fraction supérieure de cette limite. Le taux minimum de 20 % n'est pas applicable si le contribuable justifie que le taux moyen qui résulterait de l'imposition en France de l'ensemble de ses revenus de source française et étrangère serait inférieur à ce taux minimum.

Outre l'IR, ces revenus de source française supportent les prélèvements sociaux au taux global en vigueur de 17,2 %, ou uniquement le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %, lorsque les associés de la SCPI relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'EEE (Union européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse ou britannique et ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

Les associés non-résidents sont tenus de déposer une déclaration annuelle faisant état de ces revenus. 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 l'Etat de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

Régime d'imposition des plus-values immobilières sur cession des parts de la SCPI par le porteur ou sur cession d'immeubles par la SCPI

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 réalisées à titre occasionnel et 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 au prélèvement spécifique de l'article 244 bis A du CGI. Le taux du prélèvement est fixé à 19 %. Sauf exceptions, les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents fiscaux français décrites ci-dessus, 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 € et la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus sont également applicables.

En outre, les plus-values immobilières réalisées par les associés personnes physiques non-résidents supportent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % (porté à 18,6 % pour les plus-values réalisées à compter du 1er janvier 2026) ou uniquement le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 % lorsque lesdits associés relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Espace économique européen (Union-Européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse ou britanniques et ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

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 l'Etat de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

(1)« *Cette position, fondée sur une lecture stricte des textes, est sujette à débat et appelle une clarification de l'administration fiscale* ».

Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI (revenus financiers)

Dividendes et distributions assimilées

La quote-part de résultat correspondant à ces revenus de source française (c'est-à-dire versés par des sociétés françaises) revenant aux associés personnes physiques non domiciliés en France est soumise à une retenue à la source au taux unique de 12,8 % (article 119 bis du CGI).

La possibilité pour un associé personne physique d'une SCPI, non domicilié fiscalement en France, de se prévaloir du taux réduit de retenue à la source prévue par la convention fiscale liant la France à son Etat de résidence, est incertaine.

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 le cas échéant.

Produits de placement à revenu fixe

En application des dispositions de l'article 125 A du CGI, les produits de placements à revenu fixe, ne sont pas soumis à une retenue à la source (sauf paiement dans un Etat ou territoire non coopératif). L'imposition de ces sommes dans le pays de résidence fiscale de l'associé est déterminée par sa législation interne et la convention fiscale applicable, le cas échéant.

Plus-values de cession de valeurs mobilières

La quote-part des gains réalisés par la SCPI revenant à un associé non-résident est susceptible d'être imposée en France et 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, le cas échéant.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Sont assujettis à l'IFI l'ensemble des biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement en France par le contribuable et son foyer fiscal (époux, partenaires de PACS et concubins, ainsi que leurs enfants mineurs) dès lors que la valeur nette taxable de ce patrimoine immobilier excède 1 300 000 € au 1er janvier de l'année d'imposition. Sous réserve

des conventions fiscales, les parts de SCPI détenues par des non-résidents sont en principe assujetties à l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur taxable qui est représentative de biens ou droits immobiliers situés en France.

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 dans les zones éligibles. Le dispositif Scellier permet aux porteurs de parts de bénéficier de taux de réduction d'impôt plus importants lorsque l'immeuble bénéficie du label "bâtiment basse consommation énergétique" ou "BBC" : 22 % pour les souscriptions réalisées en 2011, 13 % pour les souscriptions réalisées 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 restant à louer par la SCPI quelle que soit sa date d'acquisition, soit une conservation jusqu'au 17 décembre 2025.

La fiscalité pour une part *(en €)*(1)

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Distribution brute (1)	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
26,75	32,00	27,97	27,34	0,63

(1) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31 décembre 2025

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 trois (3) au moins et de douze (12) membres au plus 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 75 (soixante-quinze) 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.

Sa composition, mission et son fonctionnement sont fixés par le règlement intérieur ainsi que les droits et obligations de ses membres. Ce dernier peut être modifié par le Conseil de Surveillance en concertation avec la Société de Gestion.

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 de manière directe et indirecte.

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 selon les modalités du règlement intérieur. Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

II. Dispositif de contrôle interne, de conformité, et de gestion des 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 actes de fraude et de corruption
  - s'assurer de la mise en place de procédures au sein de chaque service,
  - 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 collaborateurs
  - 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) 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 de contrôle :

- Le contrôle permanent de 1er niveau, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles au sein desquelles 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 du 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 du 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. Il s'assure de la régularité, de la sécurité et de l'efficacité des opérations et de la maîtrise des risques de toute nature.

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 et du Contrôle Interne d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un 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, 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 juridique et 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 et suivi du respect de leurs dispositions
  - 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.

Le Responsable Conformité et Contrôle Interne a un double rattachement :

- rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
- rattachement à la Direction de la Ligne Métier Conformité du groupe Amundi.

Le Comité Conformité tenu de façon périodique, a pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

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 du 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 de 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.

De plus, la politique de rémunération est conforme au Règlement (UE) 2019/2088 (« SFDR »), intégrant le risque de développement durable et les critères Investissement Responsable dans le plan de contrôle d'Amundi, avec des responsabilités réparties entre le premier niveau de contrôles effectué par les équipes de Gestion et le deuxième niveau de contrôles effectué par les équipes Risques, qui peuvent vérifier à tout moment le respect des objectifs et des contraintes Investissement Responsable d'un fonds.

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 31 janvier 2025, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2024 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2025.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2025, 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 2025, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (133 bénéficiaires[1] s'est élevé à 11 520 936 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 586 493 euros, soit 83 % 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 (y compris actions de performance) et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 1 934 443 euros, soit 17 % 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, aucune somme correspondant à un retour sur investissement dans des parts de carried interest n'a été versée pour l'exercice.

Du fait du nombre réduit de « cadres dirigeants et cadres supérieurs » (4 bénéficiaires) et de « gérants décisionnaires » dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun bénéficiaire), 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 quantitatifs que qualitatifs, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques.

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

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères quantitatifs :

- Performance brute/absolue/relative des stratégies d'investissement (basées sur des composites GIPS) sur 1,3, 5 ans,
- Performance en fonction du risque basée sur Ratio d'Information / Ratio de Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Classements concurrentiels à travers les classements Morningstar
- Collecte nette / demande de soumission, mandats réussis
- Performance fees
- Investissement Responsable :
  - Respecter la politique « beat the benchmark » de l'Investissement Responsable,
  - Délivrer de l'alpha tout en respectant les objectifs Investissement Responsable des fonds (basés sur le rating d'Amundi),
  - Dans le contexte des nouvelles politiques d'exclusion, désinvestir selon le calendrier, lorsqu'il y a lieu,
  - Contribuer au développement de l'offre Net Zéro

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et des règles légales
- Qualité du management
- Innovation/développement produit
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Engagement commercial incluant la composante Investissement Responsable dans les actions commerciales
- Investissement Responsable :
- Respect de la politique Investissement Responsable,
- Intégration de l'Investissement Responsable dans les processus d'investissement,
- Capacité à promouvoir et diffuser les connaissances sur l'Investissement Responsable en interne et en externe,
- Aptitude à concilier la combinaison rendement et Investissement Responsable (rendement / risque ajusté de l'Investissement Responsable),
- Intégration de la composante Investissement Responsable dans l'engagement des clients.

2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

- Collecte nette, notamment pour les produits Investissement Responsable
- Revenus
- Collecte brute
- Développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits
- Investissement Responsable :
  - Nombre d'actions commerciales par an, et capacité à présenter l'offre Investissement Responsable, notamment en matière de prospection,
  - Nombre de clients contactés sur leur stratégie Net Zéro

(1) Nombre de collaborateurs (CDI, CDD) payés au cours de l'année, qu'ils aient été ou non encore présents au 31/12/2025

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et des règles légales
- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et des intérêts du client
- Sécurisation / développement de l'activité
- Satisfaction client
- Qualité du management
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Esprit d'entreprise
- Investissement Responsable :
  - Aptitude à expliquer et promouvoir les politiques, l'expertise et les solutions Investissement Responsable d'Amundi,
  - Capacité à promouvoir et diffuser les connaissances sur l'Investissement Responsable en interne et en externe,
  - Accompagnement des clients dans le nouveau contexte SFDR.

3. Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

À ce titre, notamment :

- est mis en place un barème de différé, conforme aux exigences des Directives AIFM et UCITS V
- la partie différée de la rémunération variable 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.

LA STRATÉGIE ISR DU GROUPE AMUNDI ET D'AMUNDI IMMOBILIER

En décembre 2021, Amundi a présenté son nouveau plan d'action 2022-2025, intitulé « Ambitions ESG 2025 » qui définit trois objectifs :

- renforcer le niveau d'ambition de ses solutions d'épargne en matière d'investissement responsable ;
- mobiliser le plus grand nombre possible d'entreprises afin de définir des stratégies crédibles pour s'aligner sur l'objectif « zéro émission nette » à l'horizon 2050 ;
- aligner ses collaborateurs et ses actionnaires sur ses nouvelles ambitions.

En 2025, **Amundi atteint les ambitions Climat** définies par cette stratégie quant à :

1. **L'intégration de l'enjeu climatique dans la conduite de son activité,** au travers notamment
   - d'un dispositif d'alignement et de formation des collaborateurs,
   - de formation des administrateurs,
   - de réduction des émissions de GES des opérations directes
   - ou encore de la contribution continue aux efforts de l'industrie avec en particulier l'accompagnement de nos clients sur les enjeux climatiques.
2. **L'intégration de l'enjeu climatique dans sa gestion pour compte de tiers,** avec
   - le développement d'une note de transition à disposition des gérants actifs et publiée dans les reportings clients
   - ou encore le développement d'une offre *Climat* sur l'ensemble des grandes classes d'actifs.
3. **L'intégration des enjeux climatiques dans les actions envers les entreprises,** qui a abouti à
   - une augmentation du périmètre de dialogue actionnarial sur le sujet climatique de plus de 1 800 entreprises par rapport à 2022.

La **Stratégie Climat 2028** sera présentée lors de l'assemblée générale annuelle d'Amundi.

PRI PRINCIPLES FOR RESPONSIBLE INVESTMENT

Amundi a été l'un des signataires fondateurs des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.

Amundi Immobilier se distingue par son engament responsable en obtenant la note de 5 étoiles sur 5 aux évaluations PRI en 2025.

LA STRATÉGIE D'AMUNDI IMMOBILIER DANS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Engagé dans le sillage du groupe Amundi et convaincu que la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (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 2023 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux extra-financiers actuels. Celle-ci promeut la mise en place d'actions et de processus de gestion sur l'ensemble des actifs gérés par Amundi Immobilier à l'exception des fonds labellisés ISR (Investissement Socialement Responsable) pour lesquels des processus spécifiques explicités dans leurs codes de transparence s'appliquent.

L'engagement actif d'Amundi Immobilier au sein de la profession

Amundi Immobilier s'investit sur la place dans le but de contribuer à l'amélioration des pratiques du secteur. En octobre 2013, Amundi Immobilier a été un des premiers signataires de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable, et a réaffirmé en 2017 son implication en adhérant à la mise à jour de cette charte.

De plus, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en oeuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, initiative lancée en 2009 fédérant un nombre important d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier autour d'une mission commune, qui consiste à favoriser l'atteinte des objectifs d'efficacité énergétique et environnementale de ce secteur. Différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

Dès 2018, Amundi Immobilier, au sein de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement de l'Immobilier), a participé au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR d'Etat des Fonds immobiliers lisible et compréhensible de tous. Celui-ci est devenu effectif le 23/07/2020 (Journal Officiel).

Amundi Immobilier poursuit 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.

L'OID diffuse des données sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France et représente aussi 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.

Amundi Immobilier a également contribué au lancement en 2021 de deux groupes de places pilotés par l'OID :

- BIG – Biodiversity Impulsion Group : programme de recherche appliquée et de mise en place d'actions collectives visant à mesurer et accélérer la contribution des acteurs de la ville à la biodiversité ;
- European Sustainable Real Estate Initiative (ESREI) : cette initiative rassemble les acteurs du secteur de l'immobilier autour des enjeux ESG et de l'état de la réglementation en la matière à travers l'Europe, et produira des outils et des publications régulières pour accompagner les acteurs opérant dans plusieurs pays.

Informations sur la durabilité : Réglementation SFDR – Article 7 du règlement (UE) 2020/852

Le règlement européen sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers du 27 novembre 2019 dit "Règlement Disclosure" ou "SFDR" établit des règles harmonisées pour les acteurs des marchés financiers relatives à la transparence de l'intégration des risques en matière de durabilité, de la prise en compte des incidences négatives et de la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales dans le processus d'investissement ou les objectifs d'investissement durable des produits financiers.

La SCPI Premely Habitat 3 BBC est classifiée Article 6 au titre du Règlement Disclosure et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement.

La SCPI Premely Habitat 3 BBC ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement Disclosure.

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

La politique d'investissement du fonds ne prévoit pas à ce stade de promouvoir la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

Afin d'atteindre son objectif d'amélioration continue de sa politique d'investissement responsable, Amundi Immobilier veillera toutefois à intégrer dans ses décisions de gestion des facteurs de durabilité.

TABLEAUX ANNEXES

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2025	2024
Valeurs de la société		
Valeur comptable	86 282 264,57	88 891 788,26
Valeur de réalisation	89 047 011,62	91 106 419,59
Valeur de reconstitution	89 047 011,62	91 106 419,59
Valeurs de la société ramenées une part		
Valeur comptable	1 656,44	1 706,54
Valeur de réalisation	1 709,52	1 749,05
Valeur de reconstitution	1 709,52	1 749,05

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. La société étant en phase de liquidation,la valeur comptable est impactée des dépréciations résultant des moins values latentes identifiées sur les actifs calculées sur la base des dernières valeurs d'expertises. Lorsque la valeur d'expertise de tous les immeubles en patrimoine est inférieure à la valeur comptable, cette dernière est égale à la valeur de réalisation.

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 immobiliers et financiers.Elle ne tient pas compte des frais de mise en vente et des frais d'imposition sur plus-value de cession d'actifs.

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. Ces analyses sont effectuées sur la base de valeurs résultant d'une cession en bloc de chaque immeuble conformément à la règlementation.

Valeur de reconstitution

La société étant en phase de liquidation, sa valeur de reconstitution est égale à sa valeur de réalisation parce qu'elle n'intègre pas de 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

	2021	2022	2023	2024	2025
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	2 050	2 058	2 064	2 080	2 084

Le capital a été atteint en 2012.

Évolution du marché secondaire des parts

	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre de parts cédées ou retirées	70	147	208	108	181
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,10 %	0,28 %	0,40 %	0,21 %	0,35 %
Demandes de cession ou de retraits en attente	50	45		89	467
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait*	EN FONCTION DU PRIX				
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits *(en € TTi)*	2 943,85	7 722,00	9 798,95	5 287,50	5 923,64

* Les réalisations opérées sur le marché secondaire sont en fonction du prix négocié entre l'acheteur et le vendeur.

Évolution de la distribution par part sur 5 ans

(En €)	2021	2022	2023	2024	2025
Report à nouveau avant affectation du résultat	14,54	14,02	13,41	12,28	8,76
Distribution brute versée au titre de l'année	-41,00	-44,00	-44,00	-44,00	-32,00
Dont distribution exceptionnelle de Report à nouveau (RAN) sur exercice antérieur	-1,00	-0,60	-	-0,60	-
Résultat de l'exercice	40,48	43,39	42,86	40,49	26,75
Report à nouveau après affectation du résultat	14,02	13,41	12,28	8,76	3,51

Emploi des fonds

(en €)	2024	Variation	2025
I - Fonds collectés	**94 117 990,12**	**0,00**	**94 117 990,12**
Capital	91 676 640,00		91 676 640,00
Primes nettes de souscription / fusion	2 441 350,12	0,00	2 441 350,12
II - Emplois des fonds	**-93 521 895,71**	**2 133 053,21**	**-91 388 842,50**
Report à nouveau	608 234,77	-151 816,25	456 418,52
Investissements	-94 130 130,48	2 284 869,46	-91 845 261,02
Total	**596 094,41**	**2 133 053,21**	**2 729 147,62**
Acompte de liquidation			-2 083 606,24
Montant restant à investir (I + II)	**596 094,41**	**2 133 053,21**	**2 729 147,62**

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2025 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		74	32	2	429	**537**
Montant total des factures concernées *(en € TTC)*		85 984	27 763	274	295 204	**409 225**
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		2,58 %	0,83 %	0,01 %	8,86 %	**12,29 %**

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal-article L 441-10 du code de commerce. Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2025 par date d'échéance. Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :"

(en €)	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées					13	**13**
Montant total des factures concernées *(en € TTC)*	13 391				136 856	**150 247**
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0,69 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	7,06 %	**7,75 %**

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal- article l 441-10 du code de commerce. Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

(en € par part) Pour une part en jouissance	2021		2022		2023		2024		2025	
	€	% total revenus	€	% total revenus	€	% total revenus	€	% total revenus	€	% total revenus
Revenus [1]										
Recettes locatives brutes	66,84	99,51 %	67,54	99,55 %	69,47	98,29 %	65,68	96,26 %	56,76	98,44 %
Produits financiers	0,02	0,03 %	0,05	0,08 %	1,04	1,48 %	1,30	1,90 %	0,63	1,09 %
Produits divers	0,31	0,47 %	0,25	0,37 %	0,16	0,23 %	1,25	1,83 %	0,27	0,47 %
Total des revenus	**67,17**	**100,00 %**	**67,85**	**100,00 %**	**70,68**	**100,00 %**	**68,23**	**100,00 %**	**57,66**	**100,00 %**
Charges externes [1]										
Commission de gestion	-5,04	-7,51 %	-5,13	-7,56 %	-5,22	-7,39 %	-4,94	-7,24 %	-4,16	-7,21 %
Autres frais de gestion	-3,21	-4,78 %	-2,87	-4,22 %	-2,92	-4,13 %	-2,95	-4,32 %	-2,91	-5,04 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-3,91	-5,82 %	-3,10	-4,56 %	-5,25	-7,43 %	-4,30	-6,31 %	-4,99	-8,66 %
Charges locatives non récupérables	-13,84	-20,60 %	-13,61	-20,06 %	-13,97	-19,77 %	-14,02	-20,56 %	-18,23	-31,62 %
Sous-total charges externes	**-26,00**	**-38,71 %**	**-24,70**	**-36,40 %**	**-27,36**	**-38,71 %**	**-26,22**	**-38,43 %**	**-30,29**	**-52,53 %**
Charges internes [1]										
Amortissements										
- Patrimoine										
- Autres										
Provisions nettes [2]										
- Pour travaux		0,00 %		0,00 %		0,00 %		0,00 %		0,00 %
- Autres	-0,66	-0,99 %	0,24	0,36 %	-0,38	-0,54 %	-1,52	-2,23 %	-0,62	-1,08 %
Sous-total charges internes	**-0,66**	**-0,99 %**	**0,24**	**0,36 %**	**-0,38**	**-0,54 %**	**-1,52**	**-2,23 %**	**-0,62**	**-1,08 %**
Total des charges	**-26,67**	**-39,70 %**	**-24,46**	**-36,05 %**	**-27,74**	**-39,25 %**	**-27,74**	**-40,66 %**	**-30,92**	**-53,61 %**
Produits financiers										
Charges financières	-0,03	-0,05 %	-0,00	-0,01 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Résultat courant	**40,48**	**60,25 %**	**43,39**	**63,95 %**	**42,94**	**60,75 %**	**40,49**	**59,34 %**	**26,75**	**46,39 %**
Produits exceptionnels	0,01	0,01 %	0,00	0,00 %	0,07	0,10 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges exceptionnelles		0,00 %		0,00 %	-0,14	-0,20 %		0,00 %		0,00 %
Résultat net Comptable	**40,48**	**60,27 %**	**43,39**	**63,95 %**	**42,86**	**60,65 %**	**40,49**	**59,34 %**	**26,75**	**46,39 %**
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	0,52	0,77 %	0,61	0,90 %	1,14	1,61 %	3,51	5,15 %	5,25	9,11 %
Revenu brut distribué	**41,00**	**61,04 %**	**44,00**	**64,85 %**	**44,00**	**62,26 %**	**44,00**	**64,49 %**	**32,00**	**55,49 %**

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

COMPTES ANNUELS - Au 31 décembre 2025

ÉTAT DU PATRIMOINE

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - Placements immobiliers				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	0,00		0,00	
Amortissements droits réels	0,00		0,00	
Concessions	0,00		0,00	
Amortissements concessions	0,00		0,00	
Construction sur sol d'autrui	0,00		0,00	
Amortissements Construction sur sol d'autrui	0,00		0,00	
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	91 845 261,02	88 601 069,00	94 130 130,48	90 790 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	**91 845 261,02**	**88 601 069,00**	**94 130 130,48**	**90 790 000,00**
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-6 008 939,07		-5 554 761,81	
Provision pour gros entretien	0,00		0,00	
Provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	**-6 008 939,07**	**0,00**	**-5 554 761,81**	**0,00**
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	0,00		0,00	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	0,00		0,00	
Provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Total I - Placements immobiliers	**85 836 321,95**	**88 601 069,00**	**88 575 368,67**	**90 790 000,00**
II - Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	0,00		0,00	
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées	0,00		0,00	
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	0,00	0,00	0,00	0,00
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	0,00		0,00	
TOTAL II - Immobilisations financières	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
III - Actifs d'exploitation				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	0,00	0,00	0,00	
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations financières autres que les titres de participations	152 300,97	152 300,97	135 084,15	135 084,15
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	**152 300,97**	**152 300,97**	**135 084,15**	**135 084,15**
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	588 972,21	588 972,21	510 936,09	510 936,09
Provisions pour dépréciation des créances	-304 816,58	-304 816,58	-272 358,16	-272 358,16
Autres créances	75 298,78	75 298,78	4 036,27	4 036,27
Sous-total 2 - Créances	**359 454,41**	**359 454,41**	**242 614,20**	**242 614,20**

ÉTAT DU PATRIMOINE (SUITE)

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	2 885 609,34	2 885 609,34	859 517,96	859 517,96
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	151 992,86	151 992,86	531 600,19	531 600,19
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	**3 037 602,20**	**3 037 602,20**	**1 391 118,15**	**1 391 118,15**
TOTAL III - Actifs d'exploitation	**3 549 357,58**	**3 549 357,58**	**1 768 816,50**	**1 768 816,50**
IV - Passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges	-99 483,32	-99 483,32	-32 126,55	-32 126,55
Dettes				
Dettes financières	-278 515,31	-278 515,31	-249 609,39	-249 609,39
Dettes d'exploitation	-282 299,70	-282 299,70	-185 706,25	-185 706,25
Dettes diverses	-2 443 116,63	-2 443 116,63	-984 954,72	-984 954,72
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	**-3 103 414,96**	**-3 103 414,96**	**-1 452 396,91**	**-1 452 396,91**
V - Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres comptes de régularisation	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V - Comptes de régularisation	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**86 282 264,57**		**88 891 788,26**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		**89 047 011,62**		**91 106 419,59**

(*) 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 LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
1 - Capital				
Capital souscrit	91 676 640,00		0,00	91 676 640,00
Droit de partage	0,00		0,00	0,00
Acompte de liquidation	0,00		-2 083 606,24	-2 083 606,24
Capital en cours de souscription	0,00		0,00	0,00
Sous-total 1 - Capital	**91 676 640,00**		**-2 083 606,24**	**89 593 033,76**
2 - Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	11 734 609,92		0,00	11 734 609,92
Primes d'émission en cours de souscription	0,00		0,00	0,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-9 293 259,80		0,00	-9 293 259,80
Sous-total 2 - Prime d'émission	**2 441 350,12**		**0,00**	**2 441 350,12**
3 - Autres capitaux propres				
Écart de réévaluation	0,00			
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-5 554 761,81		-454 177,26	-6 008 939,07
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-127 858,57		201 872,74	74 014,17
Réserves	0,00		0,00	0,00
Report à nouveau	608 234,77	-151 816,25	0,00	456 418,52
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	**-5 074 385,61**	**-151 816,25**	**-252 304,52**	**-5 478 506,38**
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	2 108 846,35	-2 108 846,35	1 393 235,07	1 393 235,07
Acomptes sur distribution	-2 260 662,60	2 260 662,60	-1 666 848,00	-1 666 848,00
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	**-151 816,25**	**151 816,25**	**-273 612,93**	**-273 612,93**
Capitaux propres comptables (1+2+3+4)	**88 891 788,26**	**0,00**	**-2 609 523,69**	**86 282 264,57**

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2025.

ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

Il n'y a pas d'engagement réciproque en 2025.

COMPTE DE RÉSULTAT

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Résultat de l'activité immobilière				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	2 956 707,80		3 421 056,26	
Charges facturées	359 529,80		553 341,46	
Produits des participations contrôlées	0,00		0,00	
Produits annexes	14 080,13		6 808,98	
Reprise de provisions	0,00		0,00	
Transfert de charges immobilières	0,00		58 306,55	
Sous total 1 - Produits immobiliers		**3 330 317,73**		**4 039 513,25**
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	359 529,80		553 341,46	
Travaux de gros entretiens	0,00		0,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	260 094,47		224 217,29	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0,00		0,00	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	0,00		0,00	
Autres charges immobilières	949 696,83		730 521,32	
Sous total 2 - Charges immobilières		**1 569 321,10**		**1 508 080,07**
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		**1 760 996,63**		**2 531 433,18**
II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	0,00		1 456,98	
Reprises de provisions d'exploitation	0,00		0,00	
Reprise de provisions pour créances douteuses	6 856,54		24 740,68	
Reprise de provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
Transfert de charges d'exploitation	0,00		0,00	
Autres produits	2,08		1,53	
Sous total 1 - Produits d'exploitation		**6 858,62**		**26 199,19**
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	216 687,46		257 190,78	
Charges d'exploitation de la société	143 140,70		143 195,41	
Diverses charges d'exploitation	8 293,85		10 492,49	
Dotation aux amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Dotations aux provisions d'exploitation	0,00		32 126,55	
Dépréciation des créances douteuses	39 314,96		73 433,21	
Sous total 2 - Charges d'exploitation		**407 436,97**		**516 438,44**
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		**-400 578,35**		**-490 239,25**

COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
III - Résultat financier				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	0,00		0,00	
Produits d'intérêts des comptes courants	0,00		0,00	
Autres produits financiers	32 816,79		67 652,42	
Reprise de provisions sur charges financières	0,00		0,00	
Sous total 1 - Produits financiers		**32 816,79**		**67 652,42**
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	0,00		0,00	
Charges d'intérêts des comptes courants	0,00		0,00	
Autres charges financières	0,00		0,00	
Dépréciations des charges financières	0,00		0,00	
Sous total 2 - Charges financières		**0,00**		**0,00**
Total III - Résultat financier (1-2)		**32 816,79**		**67 652,42**
IV - Produits exceptionnels				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	0,00		0,00	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	0,00		0,00	
Sous total 1 - Produits exceptionnels		**0,00**		**0,00**
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	0,00		0,00	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0,00		0,00	
Sous total 2 - Charges exceptionnelles		**0,00**		**0,00**
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		**0,00**		**0,00**
Résultat net (I+II+III+IV)		**1 393 235,07**		**2 108 846,35**

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Faits caractéristiques de l'exercice

Les comptes annuels au 31 décembre 2025 ont été préparés dans un contexte économique complexe notamment marqué par des incertitudes géopolitiques internationales (guerres en Ukraine et au Moyen-Orient ainsi que par le retour de Donald Trump à la présidence américaine enclenchant une guerre commerciale) et une instabilité politique intérieure en France qui est devenue une source d'inquiétude alors que la notation de la dette souveraine française a été dégradée. Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers et un marché de l'investissement en immobilier d'entreprise européen qui est resté ralenti bien qu'en progression sur un an.

En France, l'année a été marquée par le retour des transactions d'envergure dans un marché qui reste attentiste. La phase de stabilisation des taux de rendement prime s'est en moyenne poursuivie en Europe en 2025 dans un contexte de marchés très segmentés.

Ces conditions ont eu des répercussions sur les états financiers de la Société, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers et des charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant), ainsi que la liquidité, avec une attention particulière portée au respect des covenants bancaires et aux conditions de financement actuelles et futures.

Ces facteurs peuvent influencer rapidement le comportement des utilisateurs et des investisseurs. Il est donc important de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement de la valeur de la Société.

** Source : Amundi Immobilier, Amundi Institute, Immostat, CBRE Recherche, brokers (2025 T4)*

Évènements post-clôture

Les opérations militaires en Iran qui ont commencé le 28 février 2026 et qui affectent d'autres pays du Moyen-Orient peuvent avoir des incidences directes ou indirectes sur l'activité de nombreuses entreprises et ont déjà une incidence sur l'économie mondiale. La Société n'ayant pas d'exposition directe dans cette zone, il n'y a pas d'impact de cet évènement sur son patrimoine immobilier et financier à la clôture de cet exercice. Les risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont présentés conformément aux du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Changements de méthodes comptables :

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

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

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Les incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025 concernent principalement la suppression des comptes de transferts de charges. Ci-dessous la liste des postes concernés :

Postes	Commentaires	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2025	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2024
Charges immobilières	Frais de cessions (charge)	90 836,00	58 306,55
	Imputation sur la plus ou moins-value (charge)	-90 836,00	
Transfert de charges	Imputation sur la plus ou moins-value des frais de cessions (produit)		-58 306,55
Charges d'exploitation	Commissions d'arbitrage (charge)	57 303,54	0,00
	Imputation sur la plus ou moins-value (charge)	-57 303,54	
Transfert de charges	Imputation sur la plus ou moins-value des commissions d'arbitrage (produit)		0,00

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.

La SCPI étant en liquidation, les comptes sont présentés en valeurs liquidatives.

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.
- À la suite de la décision de mise en liquidation de l'Assemblée Générale de juillet 2023, les comptes ont été établis en valeur liquidative par la Société de Gestion en tant que liquidateur.

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" Cette dernière est déterminée en conservant l'approche prudentielle comptable qui va conduire à constater les moins-values latentes en dépréciation des valeurs d'immeubles, mais à ne pas tenir compte des plus-values latentes sur actifs. Ces dernières restant évalués à leur valeur comptable historique.

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 valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI.

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 09 février 2026.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Créances et dettes

Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Créances : Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

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.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

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 (2025-2029) 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 la note d'information : 7,535 % TTI des loyers encaissés et 2 % des produits financiers nets une commission de cession de 2 % TTI du prix de vente net vendeur en cas de cession d'un actif immobilier par lot et de 1,5 % TTI en cas de cession d'un actif immobilier en bloc.

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

Ce 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 €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	85 836 321,95	88 601 069,00	88 575 368,67	90 790 000,00
Total	**85 836 321,95**	**88 601 069,00**	**88 575 368,67**	**90 790 000,00**

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	Code postal - Ville	Date d'acquisition	Affectation surface	Surface *(en m²)*	Nbre de logements/ commerces	Prix d'acquisition hors travaux hors droits *(en €)*	Travaux réalisés hors droits *(en €)*	Dépréciations	Valeur nette comptable *(en €)*
Ile-de-France									
« POLYCR'HOME » 40-48 rue des Meuniers	93100 - MONTREUIL	2012	Résidentiel	1 111*	21*	6 444 143,27			6 444 143,27
16 rue de Bezons	92400 - COURBEVOIE	2012	Résidentiel	1 399	26	9 504 525,18		-1 254 525,18	8 250 000,00
4 rue de Barnet	92370 - CHAVILLE	2012	Résidentiel	1 573	24	8 980 265,80		-1 100 265,80	7 880 000,00
36-38 avenue Lamartine 8 rue de l'Orangerie	94170 - LE-PERREUX-SUR-MARNE	2012	Résidentiel	1 097	16	5 629 039,80	5 205,08	-774 244,88	4 860 000,00
89 Cours des Petites Ecuries	77185 - LOGNES	2012	Résidentiel	1 257*	22*	4 423 535,57			4 423 535,57
247 rue Jean Jacques Rousseau	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	2013	Résidentiel	1 978*	29*	14 183 435,86			14 183 435,86
13 avenue Jeanne d'Arc	94110 - ARCUEIL	2013	Résidentiel	1 509	25	7 825 631,45		-735 631,45	7 090 000,00
10 rue Jacques Prévert	78280 - GUYANCOURT	2013	Résidentiel	1 019	16	4 229 776,56		-729 776,56	3 500 000,00
6 place Lucien Boilleau 2 à 6 rue de Wissous	91420 - MORANGIS	2013	Résidentiel	1 458	20	5 518 130,40		-1 188 130,40	4 330 000,00
Les Jardins des Lumières 19-21 rue de Paris 21-23 rue des Cailloux	92110 - CLICHY-LA-GARENNE	2013	Résidentiel	1 017*	14*	6 047 655,06	10 301,49		6 057 956,55
39 rue Traversière/ rue de Meudon	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	2013	Résidentiel	1 625	23	11 526 364,80		-226 364,80	11 300 000,00
Sous-total Ile-de France			**11 immeubles**	**15 043**	**236**	**84 312 503,75**	**15 506,57**	**-6 008 939,07**	**78 319 071,25**
Régions									
90 chemin du Roy d'Espagne	13009 - MARSEILLE	2012	Résidentiel	2 155	42	7 515 548,80	1 701,90		7 517 250,70
Sous-total Régions			**1 immeuble**	**2 155**	**42**	**7 515 548,80**	**1 701,90**	**0,00**	**7 517 250,70**
Total 2025			**12 immeubles**	**17 198**	**278**	**91 828 052,55**	**17 208,47**	**-6 008 939,07**	**85 836 321,95**
Rappel 2024			**12 immeubles**	**17 659**	**288**	**94 116 525,23**	**13 605,25**	**-5 554 761,81**	**88 575 368,67**

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.

** Mise à jour de la version en ligne le 3 juin 2026.*

PLAN PLURI-ANNUEL DE GROS ENTRETIEN

Néant.

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
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		-2 280 078,31	91 410 844,94
Agencements et installations	439 207,23		-4 791,15	434 416,08
Immobilisations en cours	0,00			0,00
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	0,00			0,00
Frais d'acquisition des immeubles	0,00		0,00	0,00
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	0,00		0,00	0,00
Sous-total 2 - immobilisations corporelles	**94 130 130,48**	**0,00**	**-2 284 869,46**	**91 845 261,02**
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	135 084,15	17 216,82		152 300,97
Remboursement des fonds de roulement				0,00
Créances rattachées aux titres de participations	0,00			0,00
Sous-total 3 - Immobilisations financières	**135 084,15**	**17 216,82**	**0,00**	**152 300,97**
Total	**94 265 214,63**	**17 216,82**	**-2 284 869,46**	**91 997 561,99**

TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
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[1]	-5 554 762	-454 177		-6 008 939
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	**-5 554 762**	**-454 177**	**0,00**	**-6 008 939**
Total	**-5 554 762**	**-454 177**	**0,00**	**-6 008 939**

(1) Les dépréciations sont déterminées en conservant l'approche prudentielle comptable qui va conduire à constater les moins-values latentes en dépréciations des valeurs d'immeubles, mais à ne pas tenir compte des plus-values latentes sur actifs.

DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2025
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	233 331,19	284 155,63			284 155,63
Locataires douteux	277 604,90	304 816,58			304 816,58
Dépréciation des créances	-272 358,16	-304 816,58			-304 816,58
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir	0,00	0,00			0,00
Etat et autres collectivités	0,00	0,00			0,00
Associés opération sur capital	1 575,13	42 142,27			42 142,27
Syndic	0,00	0,00			
Autres débiteurs	2 461,14	33 156,51			33 156,51
Total	**242 614,20**	**359 454,41**		**0,00**	**359 454,41**

TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - ACTIF

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2025
Provision pour gros entretien	0,00		0,00	0,00
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 31/12/2025
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Provisions pour risques et charges	32 126,55	99 483,32			99 483,32
Dépôts de garantie reçus	249 609,39			278 515,31	278 515,31
Dettes auprès d'établissements de crédit	0,00				0,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	185 706,25	282 299,70			282 299,70
Dettes sur immobilisations	58 590,00	58 590,00			58 590,00
Locataires créditeurs	60 782,37	98 310,04			98 310,04
Dettes aux associés	625 105,91	2 172 415,89			2 172 415,89
Dettes fiscales	42 515,18	126 122,63			126 122,63
Autres dettes diverses	197 961,26	113 025,07			113 025,07
Total	**1 452 396,91**	**2 950 246,65**		**278 515,31**	**3 228 761,96**

TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - PASSIF

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2025
Dépréciations pour charges sur lots vacants et non récupérables		67 356,77		67 356,77
Provision pour litiges	30 000,00	0,00	0,00	30 000,00
Provision pour risques	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision pour charges	2 126,55	0,00	0,00	2 126,55
Total	**32 126,55**	**67 356,77**	**0,00**	**99 483,32**

VARIATION DES PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
Valeurs mobilières de placement	859 517,96	10 336 935,52	7 451 326,18	2 885 609,34
Fonds de remboursement	0,00			0,00
Autres disponibilités	531 600,19	24 025 111,43	23 873 118,57	151 992,86
Total	**1 391 118,15**	**34 362 046,95**	**31 324 444,75**	**3 037 602,20**

VARIATION DU POSTE DE COMPTES DE RÉGULARISATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
Charges constatées d'avance	-			-
Autres comptes de régularisation	-			-
Produits constatés d'avance	-			-
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES

Capital social	Début d'exercice	souscriptions	retraits	Fin d'exercice
Nombre de parts	52 089	-		52 089
Valeur nominale (en €)	1 760,00			1 760,00
Total	**91 676 640,00**	**0,00**	**0,00**	**91 676 640,00**

Capitaux propres *(en €)*	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Acomptes		
Capital	91 676 640,00	0,00				91 676 640,00
Prime d'émission	11 734 609,92	0,00			0,00	11 734 609,92
Acompte de liquidation et droit de partage	0,00					- 2 083 606,24
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-9 293 259,80	0,00				-9 293 259,80
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-5 554 761,81	-454 177,26				-6 008 939,07
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-127 858,57	0,00			201 872,74	74 014,17
Report à nouveau	5 008 997,12	0,00	2 108 846,35	-2 260 662,60	-4 400 762,35	456 418,52
Résultat distribué	-4 552 578,60	0,00	1 393 235,07	-1 666 848,00	4 552 578,60	-273 612,93
Total	**88 891 788,26**					**86 282 264,57**

DÉTAIL DES PLUS OU MOINS-VALUES

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-127 859	249 184	47 311	74 014
Distribution de Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-		-
Total	**-127 859**	**249 184**	**47 311**	**74 014**

FRAIS ENGAGÉS EN VUE DES CESSIONS

Immeubles cédés *(en €)*	Plus-value	Moins-value
Issy les Moulineaux	67 027,24	
Lognes		47 310,79
Clichy	101 694,88	
Montreuil	80 461,41	
Total	**249 183,53**	**47 310,79**

DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
Détail des charges refacturées		
- Charges locatives	420 244,60	469 409,00
- Entretien	-936,09	-1 291,39
- Divers	-59 778,71	85 223,85
Total	**359 529,80**	**553 341,46**
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	9 942,23	1 571,70
- Indemnités frais procédures	4 137,90	5 237,28
- Indemnités de résiliation		
- Divers		
Total	**14 080,13**	**6 808,98**
Détail des transferts de charges		
- Frais acquisition	0,00	58 306,55
- Remboursement assurance	0,00	0,00
Total	**0,00**	**58 306,55**

Détail sur certains postes des autres charges immobilières

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
Détail des charges locatives		
- Charges sur locaux vacants	149 767,91	133 691,86
- Charges non récupérables	234 459,00	-38 151,65
- Assurances non récupérables	4 105,59	3 525,61
Total	**388 332,50**	**99 065,82**
Détail des commissions, honoraires et frais de contentieux		
- Honoraires de gestion	140 687,19	163 944,02
- Honoraires de relocation	4 915,57	11 411,34
- Honoraires d'avocats	0,00	
- Commission d'arbitrage	90 836,00	58 306,55
- Commission d'arbitrage imputée sur les plus ou moins-values	-90 836,00	
- Honoraires d'acquisition	0,00	0,00
- Honoraires d'acquisition imputées sur la prime d'émission		
- Honoraires d'Expertise	0,00	0,00
- Honoraires divers	21 204,37	37 346,21
Total	**166 807,13**	**271 008,12**
Détail des impôts et taxes		
- Taxe foncière	325 511,79	309 985,69
- Taxe sur les ordures ménagères	14 241,70	875,94
- Autres taxes	1 492,00	24 323,49
Total	**341 245,49**	**335 185,12**

Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
Détail des transferts de charges		
- Remboursement frais d'acquisition	0,00	0,00
- Frais de souscription		
- Commission sur cessions d'immeubles		
Total	**0,00**	**0,00**

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	23 788,53	24 065,91
- Informations associés	11 142,28	6 051,67
- Frais d'assemblée	-3 886,29	21 000,00
- Affranchissements	10 962,16	9 506,36
- Conseil de surveillance - remboursement de frais	6 307,88	6 758,62
Total	**48 314,56**	**67 382,56**
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	1 500,00	579,00
- Coût Dépositaire	24 445,35	25 105,38
- Cotisation sur la valeur ajoutée	0,00	0,00
- TVA non récupérable		
Total	**25 945,35**	**25 684,38**
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jeton de présence	8 400,00	9 600,00
- Perte sur créances irrécouvrables	0,00	889,75
- Commission sur les souscriptions		
- Commission sur les souscriptions imputées sur la prime d'émission		
- Autres charges de gestion courante	-106,15	2,74
Total	**8 293,85**	**10 492,49**

Détail du calcul des commissions

Nature des commissions	Base *(en €)*	Taux TTI	Commissions *(en €)*
Commission de Gestion [1]	2 873 758,33	7,535 %	216 537,69
Produits financiers perçus	7 488,50	2,00 %	149,77
Commissions de Cessions [2]	2 865 177,00	2,00 %	57 303,54
Total			**273 991,00**

(1) L'assiette et le taux des commissions versées à la société de gestion sont mentionnés dans la note d'information.

(2) Conformément aux statuts, la rémunération du Liquidateur est en fonction d'un taux qui s'applique au prix de cession de tous les lots du patrimoine (après paiement de toutes charges et avant paiement des taxes sur la vente des lots en plus-values), et est déterminé comme suit :
2 % TTI en cas de cession d'un actif immobilier par lot,
1,5 % TTI en cas de cession d'un actif immobilier en bloc.

Produits et charges financiers

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires	32 816,79	67 652,42
Total 1 - Produits financiers	**32 816,79**	**67 652,42**
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios	0,00	0,00
Total 2 - Charges financières	**0,00**	**0,00**
Résultat financier (1-2)	**32 816,79**	**67 652,42**

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
1 - Produits exceptionnels		
- Indemnités diverses		
- Produits divers	0,00	0,00
Total 1 - Produits exceptionnels	**0,00**	**0,00**
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litige contentieux	0,00	0,00
Total 2 - Charges exceptionnelles	**0,00**	**0,00**
Résultat exceptionnel (1-2)	**0,00**	**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.

Entreprises liées *(en €)*	**Poste du bilan**	**Compte de résultat**
	Dettes fournisseurs (1)	**Commissions de gestion** (2)
Amundi Immobilier	13 391,43	273 991,00
Total	**13 391,43**	**273 991,00**

(1) les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payées à la clôture

(2) les commissions sont relatives à la gestion de la SCPI conformément aux dispositions statutaires

RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi, j'ai l'honneur de vous rendre compte de la mission de votre Conseil de Surveillance au cours de l'exercice 2025.

Nous vous rappelons que le Conseil de Surveillance est composé d'associés ayant investi comme vous dans la SCPI et n'ayant aucun lien avec la Société de Gestion (AMUNDI Immobilier). Son but est de défendre l'intérêt de l'ensemble des associés.

Le Conseil de Surveillance souhaiterait pouvoir établir une communication directe avec les associés. Pour cela, nous vous proposons de nous fournir votre adresse e-mail à l'adresse : **premely3@outlook.fr** (boite mail gérée uniquement par le Conseil de Surveillance). Nous en profitons pour remercier les associés nous ayant déjà contactés l'année passée.

De plus, pour votre parfaite connaissance de la gestion de votre SCPI, nous comptons sur votre présence à l'Assemblée Générale du 23 Juin 2026. Encore plus cette année car il n'y a plus besoin de quota pour l'Assemblée Générale des SCPI. Celle du 23 juin sera conclusive (pas de 2e tour). À défaut, nous vous remercions par avance de voter par correspondance ou par voie électronique, ou encore de **donner procuration au Président du Conseil de Surveillance** (et non pas au Président de séance, qui est le représentant d'Amundi Immobilier). Avec votre pouvoir, le Président du Conseil de Surveillance (associé, comme vous) votera conformément aux recommandations énoncées ci-dessous.

Nous vous rappelons que notre assemblée générale de mi-2023 a décidé la mise en Liquidation de la SCPI. Cette même assemblée générale a nommé AMUNDI Immobilier comme Liquidateur. La Société de Gestion continue donc à la fois, de louer le patrimoine et procède à sa vente progressive en tant que Liquidateur.

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 écoulé. Le Conseil de Surveillance a examiné les comptes de la SCPI et l'évolution de la Gestion et de la liquidation à l'occasion des deux séances ordinaires et d'une séance extraordinaire, ajoutée à notre demande, pour étudier spécifiquement les aléas de la stratégie de liquidation élaborée par Amundi Immobilier.

Nous ne reviendrons pas sur la totalité des chiffres que vous trouverez dans le Rapport Annuel du Gestionnaire/Liquidateur AMUNDI mais sur la façon dont la liquidation de la SCPI se poursuit.

Les ventes s'orientent plutôt actuellement au « lot par lot » avec quelques remises en location lorsque le marché l'exige. Ils pourront être mis sur le marché lorsque les conditions seront plus favorables et/ou via une vente « occupée » en octroyant une décote.

Notre investissement initialement de 2000 € par part, frais de souscription inclus, est aujourd'hui valorisé à 1707,11 € (à valeur d'expert en vente au bloc) auquel il faut rajouter les premiers acomptes de liquidation 2025 d'un montant total de 40,00 €. Cette valeur pourra toutefois évoluer à la hausse comme à la baisse d'ici la fin du processus de liquidation, en fonction des conditions du marché des transactions immobilières.

Nous remercions d'avance les associés qui donneront procuration au Président du Conseil de Surveillance pour le vote des résolutions en Assemblée Générale. Nous attirons votre attention sur le fait que si vous cochez sur le bulletin de vote, « je donne pouvoir au Président », vous ne donnez pas procuration au Président de votre Conseil de Surveillance mais au Président de l'Assemblée Générale qui est AMUNDI Immobilier.

Nous vous recommandons donc de cocher la case « je donne pouvoir à » et indiquer « au Président du Conseil de Surveillance, à défaut à son suppléant » qui est votre représentant et est là pour défendre vos intérêts.

En fonction de ces éléments portés à votre connaissance, la majorité du Conseil vous recommande de voter favorablement à toutes les résolutions qui vous sont proposées.

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 qui ont facilité l'accomplissement de la mission du Conseil de Surveillance durant l'année 2025.

Le Président du Conseil de Surveillance,

William WISSOCQ

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société PREMELY HABITAT 3 BBC,

Opinion

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans la note « Principes et règles comptables en vigueur » de l'annexe, les comptes ont été établis en valeur liquidative et arrêtés par la société de gestion, en tant que liquidateur, dans le contexte des opérations de liquidation.

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, en tant que liquidateur, 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.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la Société de Gestion, en tant que liquidateur, 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, en tant que liquidateur, 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, en tant que liquidateur.

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

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

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

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,
KPMG SA
Nicolas Duval-Arnould
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Réunion de l'organe délibérant relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'organe délibérant,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre S.C.P.I., 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 de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'organe délibérant.

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'Organe délibérant

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

Conventions déjà approuvées par l'Organe délibérant

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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

Convention entre votre S.C.P.I. et la Société de Gestion AMUNDI IMMOBILIER

Rémunération de la gestion locative

La rémunération de la société de gestion prévoit une commission de gestion égale 7,535 % des produits locatifs HT encaissés et 2 % des produits financiers nets (cette commission est exonérée de TVA).

Pour l'exercice 2025, la rémunération s'est élevée à €.216 687,46 TTI.

Rémunération d'arbitrages

Lors de la cession d'actifs immobiliers, la rémunération de la société de gestion est fixée au taux de 2 % TTI du prix de vente net vendeur en cas de cession d'un actif immobilier par lot et au taux de 1,5 % TTI du prix de vente net vendeur en cas de cession d'un actif immobilier en bloc.

Au titre de l'exercice 2025, la rémunération comptabilisée par la SCPI est de **€.57 303,54.**

Rémunération de souscription

En cas d'augmentation de capital, la société de gestion percevra une commission de souscription égale à 8 % hors taxes du montant (soit à titre indicatif, 8,392 % TTC) hors taxes assise sur le montant des sommes recueillies prime d'émission incluse.

Au titre de l'exercice 2025, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération sur les cessions de parts

AMUNDI IMMOBILIER perçoit une commission de 5 % (cette commission est exonérée de TVA) du prix de cession, à la charge de l'acquéreur, en cas de cession de parts avec intervention de la Société de Gestion.

Pour l'exercice 2025, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération sur les transferts de parts

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

- Une somme forfaitaire de 100 € (cette commission est exonérée de TVA) par acte pour les transferts de parts par voie de succession, divorce ou donation ;
- Une somme forfaitaire de 80 € (cette commission est exonérée de TVA) par acte, lors d'une cession de gré à gré.

Au titre de l'exercice 2025, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Paris La Défense,
KPMG SA
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 :

- du Liquidateur,
- du Conseil de surveillance,
- et du Commissaire aux comptes,

approuve les rapports de gestion établis par le Liquidateur 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 au Liquidateur

L'Assemblée Générale donne quitus au Liquidateur 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 :	1 393 235,07 €
• augmenté du report à nouveau antérieur de :	456 418,52 €
constitue un bénéfice distribuable de :	1 849 653,59 €

décide de l'affecter :

à la distribution d'un dividende à hauteur de : **1 666 848,00 €**

Soit **32,00 €**

par part de la SCPI en pleine jouissance correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés en 2025

au compte de « *report à nouveau* » à hauteur de : **182 805,59 €**

soit : **3,51 €**

par part de la SCPI

Sixième résolution

Rémunération du Liquidateur – rémunérations plafonnées

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

Septième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale après avoir rappelé que :

- la dernière assemblée générale a décidé de fixer à 7 800 € la rémunération globale à allouer au Conseil de surveillance au titre 2025,
- qu'en raison de la cession des actifs de la SCPI, le Conseil a été amené à tenir 1 réunion supplémentaire au cours dudit exercice,

Qu'en conséquence, elle décide d'autoriser et ratifier le versement d'un jeton de présence supplémentaire exceptionnel de 3 000 euros correspondant à une indemnité de 300 euros par membre et 600 euros pour le Président lors desdits conseils.

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.

Huitième résolution

Autorisation d'emprunt

L'Assemblée Générale autorise le Liquidateur 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.

Neuvième résolution

Pouvoir en vue des formalités

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

ANNEXE AUX RÉSOLUTIONS ORDINAIRES

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Néant.

Réalisation graphique : Pomelo-Paradigm.

Amundi
Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

Premely Habitat 3 BBC
Société Civile de Placement Immobilier - Visa de l'AMF SCPI n° 11-18 du 19/07/2011 - Siège Social : 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris - 533 602 819 RCS Paris - Adresse postale : 91-93 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 par actions simplifiée au capital de 16 684 660 euros.
Siège social : 91-93 boulevard Pasteur - 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.
Site internet : www.amundi-immobilier.com
Conception graphique : Atelier Art'6.