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 2024

Sommaire

Organes de gestion et de contrôle 5

Patrimoine immobilier de Premely Habitat 3 BBC 6

Chiffres clés au 31 décembre 2024 7

Conjoncture macro-économique et immobilière 8

Rapport du Liquidateur 10

Tableaux annexes 23

Comptes annuels au 31 décembre 2024 25

Règles et méthodes comptables 30

Compléments d'informations 32

Rapport spécial du Liquidateur 39

Rapport général du Conseil de Surveillance 41

Rapports du Commissaire aux Comptes 42

Texte des résolutions 44

Annexe aux résolutions 49

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE
Au 31 décembre 2024

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	Hélène SOULAS

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

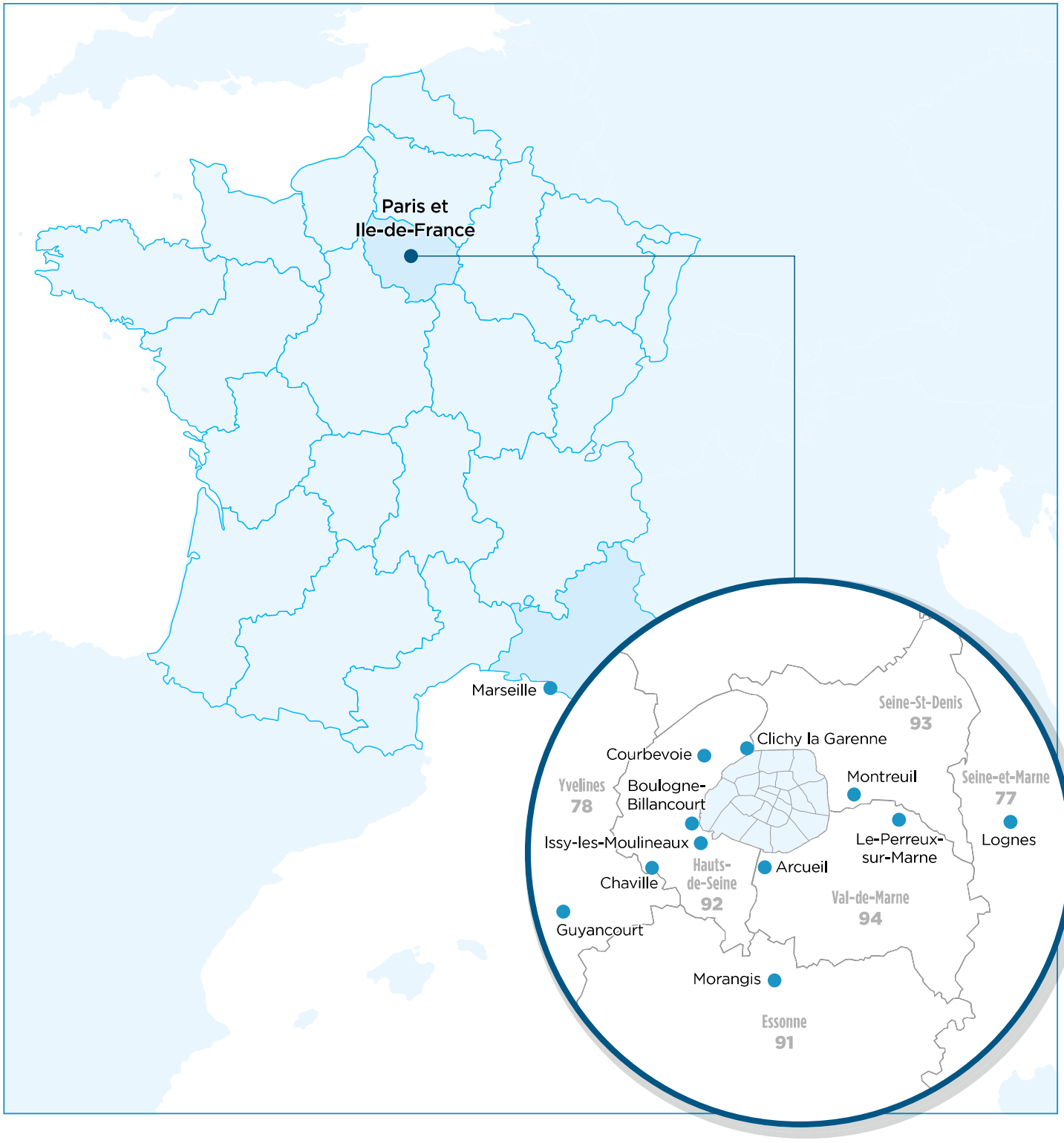
EXPERT EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK FRANCE

PATRIMOINE IMMOBILIER DE PREMELY HABITAT 3 BBC



12 immeubles
(soit 288 logements)

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

CHIFFRES CLÉS
Au 31 décembre 2024

PREMELY HABITAT 3 BBC
SCPI à capital fixe de type Scellier

Date de création : 2011

Les associés

Nombre d'associés
2 080

Nombre de parts souscrites
52 089

Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles
12

- Surface du patrimoine **17 659 m²**
- Nombre de locataires **231**
- Taux d'occupation financier annuel **86,29 %**

Les valeurs de la SCPI

	SCPI	Par part
Valeur comptable	88 891 788,26 €	1 706,54 €
Valeur de réalisation	91 106 419,59 €	1 749,05 €
Valeur de reconstitution	91 106 419,59 €	1 749,05 €

Les résultats financiers (1)

Dividende brut par part (2)
43,40 € + 0,60 € (4)

Résultat par part
40,49 €

Report à nouveau par part (RAN) (3)
8,76 €

Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique



Hauts-de-Seine	55,6 %
Val-de-Marne	13,4 %
Seine-Saint-Denis	8,5 %
Régions	8,1 %
Seine-et-Marne	5,4 %
Essonne	5,0 %
Yvelines	4,0 %

Répartition sectorielle



Résidentiel	100 %

(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
(2) Avant impôt sur revenus financiers.
(3) Après affectation du résultat 2024.
(4) 0,60 € correspond au RAN 2023.

CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE

Rédaction achevée le 25 mars 2025

Europe : tendances 2024

Contexte économique

En 2024, la croissance du Produit Intérieur Brut (PIB) réel en zone euro s'est établie à + 0,8 %. Le taux de chômage est demeuré historiquement bas mais des signes de ralentissement sont apparus sur le marché du travail. En France, la dynamique de croissance économique nationale, portée par le succès des Jeux Olympiques, a été freinée par l'incertitude politique et s'est établie à 1,1 %. En Allemagne, l'affaiblissement du volume des investissements et des exportations a continué à peser sur l'économie nationale ; le PIB s'est contracté à -0,1 % sur un an pour la deuxième année consécutive.

L'inflation dans la zone euro a connu une baisse significative (2,4 % en 2024 contre 5,4 % en 2023), conséquence d'une politique monétaire plus restrictive initiée en 2022, de l'atténuation des chocs d'offre post Covid et de la crise énergétique de 2022. Ce déclin de l'inflation a conduit la Banque Centrale Européenne (BCE) à entamer une première série de baisses de taux en 2024, ramenant le taux de facilité de dépôt (un des taux de référence) de 4 % fin 2023 à 3 % fin 2024.

Cette baisse des taux directeurs des banques centrales a confirmé le mouvement anticipé par les investisseurs, même si ces taux demeurent plus élevés qu'avant la hausse de 2022. Les taux des titres d'Etat en zone euro ont également diminué mais dans une moindre ampleur ; a contrario ils ont augmenté en France en raison de l'incertitude politique.

Évolution du Produit Intérieur Brut (PIB) et de l'inflation

	Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %)			Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %)		
Prévisions au 24 janvier 2025	2024	2025 (prév.)	2026 (prév.)	2024	2025 (prév.)	2026 (prév.)
Monde	3,2	3	2,9	4,2	3,4	3,0
Zone Euro	0,7	0,8	1,1	2,3	2,0	1,9
Allemagne	-0,1	0,6	0,9	2,4	1,9	1,9
France	1,1	0,7	0,9	2,3	1,7	1,8
Italie	0,5	0,7	0,9	1,1	1,8	1,7
Espagne	3,1	2,2	1,8	2,9	2,4	2,0
Royaume-Uni	0,8	1,0	1,3	2,5	2,6	2,4

Source : Amundi Immobilier sur Amundi Institute (février 2025)

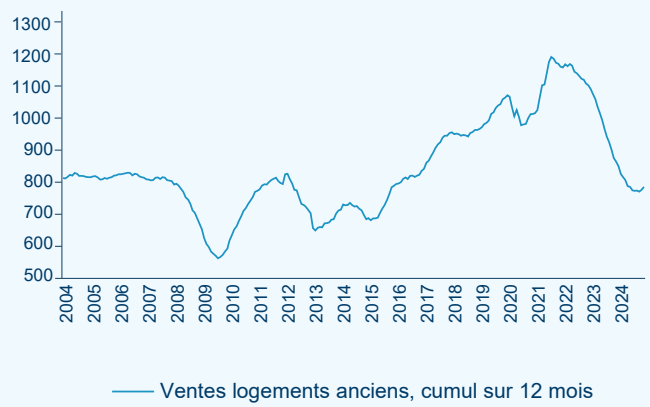
France - Résidentiel

L'activité du marché résidentiel s'est fortement ralentie suite aux hausses de coût du crédit observées depuis 2022. Cette baisse s'est poursuivie en 2024 avec des ventes de logements anciens totalisant 792 000 unités, soit une contraction de -9 % sur un an et de -29 % sur deux ans. On observe néanmoins une relative stabilisation des ventes depuis août 2024, la baisse des taux de crédit et la baisse des prix ayant permis d'améliorer le pouvoir d'achat immobilier.

Les taux d'intérêt des crédits nouveaux à l'habitat des particuliers à plus d'un an est, par exemple, passé de 1,1 % fin 2021, à 2,05 % fin 2022, 3,6 % fin 2023, entamant alors une décrue jusque 3,1 % fin 2024. Cette diminution du coût du crédit en 2024 a dans l'ensemble permis de baisser le coût d'un achat immobilier, même si le coût du crédit est près de 3 fois plus élevé que fin 2021.

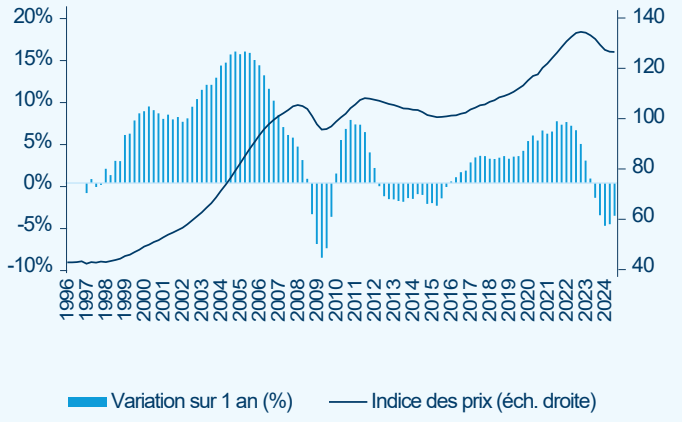
Le prix des logements a continué à baisser en 2024. En métropole, une baisse de 4 % sur un an a été enregistrée au 3e trimestre 2024. Le recul des prix est plus marqué Ile-de-France (-5,3 %) et de même la disparité entre les villes reste notable.

France - Ventes de logements anciens (milliers)



Sources : Amundi Immobilier IGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales, Banque de France, SDES, ECLN, CGEDD, Notaires de France (février 2025)

France métropolitaine - Prix des logements anciens



Sources : Amundi Immobilier IGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales, Banque de France, SDES, ECLN, CGEDD, Notaires de France (février 2025)

Convictions et Perspectives économiques 2025 - Europe

Le scénario économique mondial de 2025 d'Amundi Institute (à fin janvier 2025) est celui d'une croissance résiliente mais segmentée selon les régions, sur fond d'inflation plus faible. En zone euro, la croissance économique devrait croître légèrement et s'approcher des 1 %, notamment suite à une amélioration de la croissance en Allemagne. Elle resterait contrainte en France, autour de 0,7 %. L'inflation est attendue à 2 % en zone euro,et la BCE devrait poursuivre sa trajectoire baissière du taux de facilité de dépôt, lequel qui pourrait atteindre 1,75 % dès juillet 2025 selon Amundi Institute soit -125 **points de base**[1] par rapport à fin 2024.

Les incertitudes restent marquées, et le contexte économique, financier, géopolitique et politique sera à scruter.

Convictions et Perspectives 2025 - France - Résidentiel

La baisse des prix et des taux a permis d'augmenter quelque peu le pouvoir d'achat immobilier. Les signes de stabilisation des volumes transactés observés fin 2024 pourraient se confirmer en 2025, avec un potentiel atterrissage des prix en cours d'année.

L'environnement économique et géopolitique devrait néanmoins rester contraint et amène à une certaine prudence. Dans leur note de février 2025 les Notaires de France considèrent ainsi que "la reprise, si elle s'opère, se fera par à-coups."

Sources : Amundi Immobilier, Banque de France, Amundi Institute, INSEE, IGEDD, notaires (2024 T4)

[1] **Point de base :** en langage financier, un point de base représente un centième de pourcentage. Ainsi, si une banque centrale fixe, par exemple, son taux directeur de 0,50 % à 0,25 %, on dira qu'elle l'a diminué de 25 points de base (0,25 %).

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 et distribution de la SCPI en 2024

Activité immobilière

L’arrêt progressif des relocations au départ des locataires en vue de la mise en vente des appartements libérés a occasionné en 2024 une baisse du Taux d'Occupation Financier (TOF) de 7 % le faisant passer de 93,4 % à 86,3 %. Le nombre de lots vacants est de 57 au 31 décembre 2024 sur les 288 de votre SCPI. Ils comprennent 54 lots bloqués à la relocation dont 49 lots cessibles ayant atteint la durée de détention de 9 ans conformément au dispositif Scellier et 5 lots dont il faut encore attendre la durée de détention de 9 ans pour pouvoir les vendre. 3 lots n’ayant pas atteint leur maturité fiscale sont en relocation.

Les mesures préparatoires à la cession (réalisation des diagnostics techniques et énergétiques, des métrages, etc.) sont achevées.

Résultat financier de la SCPI

Le résultat comptable de votre SCPI atteint 40,49 € par part en 2024 contre 42,86 € en 2023.

Ce repli de 2,37 € par part s’explique par la baisse de 3,8 € par part des produits locatifs dû à la baisse progressive de l’arrêt des relocations. Cette évolution a été compensée notamment par la baisse globale des charges liées à l’activité immobilière de 1,7 € par part (dont 1,5 € de travaux de remise en état et 0,2 € par part comprenant les charges non récupérables, d’entretiens, d’honoraires et de taxes).

Le résultat de l’année ainsi que 3,5 € par part de prélèvement sur les réserves ont permis de maintenir la distribution à 44 € par part pour 2024. Après prise en compte de cette distribution, le stock de réserves est de 8,76 € par part soit l’équivalent de plus de 2 mois de distribution.

La distribution 2024 rapportée au prix de souscription a permis à votre SCPI d’offrir une performance courante de 2,2 %.

Valorisation du Patrimoine

La valorisation du patrimoine de votre SCPI en fin d’année 2024 baisse de 6,7 M€ (6,9 % par rapport à 2023). La hausse du coût de la dette pour les acquéreurs et l’augmentation des rendements attendus par les investisseurs locatifs expliquent la baisse des valeurs des immeubles.

Les variations les plus importantes impactent les immeubles d’Issy-les-Moulineaux (-10,7 %) et Courbevoie (-10,3 %). Elles s’expliquent par la baisse des prix de vente de 7,2 % pour Issy-les-Moulineaux et de 12,6 % pour Courbevoie et des décotes appliquées sur les lots occupés Après prise en compte de la variation de la valeur du patrimoine, la valeur de réalisation est de 1 749,05 € par part soit -7,18 % par rapport à 2023.

Distribution et report à nouveau 2024

Acomptes de distribution et report à nouveau (en €)	2024	
	Cumul	Par part
Report à nouveau (RAN) comptable début période	639 488,17	12,28
Résultat comptable	2 108 846,35	40,49
Distribution brute annuelle	-2 291 916,00	-44,00
Dont distribution exceptionnelle de Report à nouveau (RAN)	-31 253,40	-0,60
Report à nouveau (RAN) comptable après affectation du résultat	456 418,52	8,76

Perspectives et Distribution prévisionnelle 2025

Perspectives 2025 : stratégie de mise en vente des logements

La Société de Gestion s’appuie sur deux agents spécialisés dans la vente de lots d’immeubles. Ils ont la faculté de donner mandats à leur tour à des agences locales à proximité des immeubles en vente.

En tenant compte des conditions de marché actuelles et compte tenu d’une légère amélioration de celles-ci en ce début d’année, la Société de gestion a prévu au second trimestre 2025 de mettre en vente tout ou partie des lots cessibles. En fonction de l’absorption du marché des lots mis en vente et selon les localisations, elle pourrait remettre en location les lots qui ne trouvent pas acquéreur pour le moment.

Distribution prévisionnelle 2025

Les prévisions budgétaires ont été établies en prenant en compte les lots bloqués à la relocation permettant d’envisager une distribution annuelle de 32 € par part.

Comptes de la SCPI

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

(en €)	31 décembre 2024 (a)	31 décembre 2023 (b)	Var. (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière (1)	3 427 865,24	3 626 173,33	
Autres produits	0,00	0,00	
Produits financiers (2)	67 652,42	54 337,39	
Sous-total Produits	**3 495 517,66**	**3 680 510,72**	**-5,03 %**
Charges et provisions			
Charges immobilières (3)	-671 365,33	-657 610,33	
Frais généraux	-409 987,40	-417 227,47	
Travaux de remise en état	-31 860,91	-110 211,28	
Provisions nettes (4)	-80 251,85	-26 488,77	
Provisions pour charges non récupérables	-193 205,82	-232 394,78	
Charges financières sur emprunts			
Sous-total charges et provisions	**-1 386 671,31**	**-1 443 932,63**	**-3,97 %**
Résultat exceptionnel	0,00	-3 827,89	
Résultat comptable	**2 108 846,35**	**2 232 750,20**	**-5,55 %**
Résultat comptable par part (5)	40,49	42,86	-5,54 %
Dividendes brut par part	-44,00	-44,00	0,00 %
Dont Distribution de Report à nouveau (RAN)	-0,60		n.a.
Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat par part	8,76	12,28	-28,65 %

(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 décembre 2024 (a)	31 décembre 2023 (b)	Var. (a-b)/b
Entretiens et réparations	-96 174,10	-76 360,47	
Assurances	-3 525,61	-2 532,99	
Honoraires (1)	-212 336,20	-251 402,55	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-335 185,12	-301 177,27	
Autres	-24 144,30	-26 137,05	
Total	**-671 365,33**	**-657 610,33**	**2,09 %**

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

Dont entretiens et réparations -96 174,10 €

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

Les frais généraux

(en €)	31 décembre 2024 (a)	31 décembre 2023 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunérations de gestion	-257 190,78	-271 927,30	
Honoraires de commissaires aux comptes	-13 332,00	-13 266,00	
Frais divers de gestion	-139 464,62	-132 034,17	
Total	**-409 987,40**	**-417 227,47**	**-1,74%**

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 (55 887,66 €),
  - Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (76 983,77 €),
  - Les frais bancaires (6 014,19 €)
  - Diverses cotisations (579,00 €).

La provision pour gros entretien

La SCPI n'a pas eu à constituer de provision pour gros entretien au titre de l'exercice 2024.

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 €)
"POLYCR'HOME" 42 rue des Meuniers	93100	Montreuil	Travaux de remise en état	-12 775,85
2 rue Barbara - 8/10 Place Lucien Boilleau	91420	Morangis	Travaux de remise en état	-8 843,96
89 Cours des Petites Ecuries	77185	Lognes	Travaux de remise en état	-7 147,69
14 rue de Bezons	92400	Courbevoie	Provision sur travaux, non réalisés	5 075,54
39 rue Traversière/ rue de Meudon	92100	Boulogne	Travaux de remise en état	-2 934,60
Le jardin du Roy d'Espagne	13000	Marseille	Travaux de remise en état	-2 830,88
Les jardins des Lumières - 19/21 rue de Paris	92110	Clichy-la-Garenne	Travaux de remise en état	-1 993,98
247 rue J.J. Rousseau	92130	Issy-les-Moulineaux	Travaux de remise en état	-1 311,88
13 avenue Jeanne d'Arc	94110	Arcueil	Travaux de remise en état	1 177,00
Divers			Travaux de remise en état	-274,61
Total				**-31 860,91**

Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récuperables se décompose comme suit :

- des charges sur lots vacants pour 63 170,08 €,
- des charges non récupérables pour 219 097,60 €,
- les charges sur exercices antérieurs (redditions de charges) générant un impact positif de 89 061,86 €.

Situation Locative

Le taux d'occupation financier

1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre	4e trimestre	Annuel (1)
90,95 %	87,91 %	84,38 %	81,91 %	86,29 %

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.

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

Les baux 2024

En 2024, 10 baux ont été signés.

La SCPI étant en dissolution, les lots se libérant sont bloqués à la commercialisation.

Toutefois, sur quelques actifs livrés fin 2015 ou début 2016, des lots doivent etre reloués pour atteindre la maturité fiscale.

Ont été reloués en 2024 :

- 4 lots sur Chaville,
- 2 lots sur Issy les Moulineaux,
- 4 lots sur Boulogne Billancourt.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2024, 57 logements étaient vacants, 54 bloqués à la commercialisation et 49 cessibles.

Ville	vacant	bloqué	cessible	à relouer
Marseille	5	5	5	0
Montreuil	5	5	5	0
Lognes	11	11	11	0
Courbevoie	4	4	3	0
Le Perreux	1	1	1	0
Chaville	3	1	0	2
Issy	10	10	8	0
Arcueil	4	4	4	0
Morangis	3	3	3	0
Clichy	4	4	4	0
Boulogne	2	1	0	1
Guyancourt	5	5	5	0
Total	**57**	**54**	**49**	**3**

Les contentieux

(en €)	31 décembre 2024 (a)	31 décembre 2023 (b)	Var. (a-b)/b
Provisions pour contentieux début de période	-223 665,63	-203 559,41	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-73 433,21	-76 895,84	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	24 740,68	56 789,62	
Provisions pour contentieux fin de période	**-272 358,16**	**-223 665,63**	**21,77 %**

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.

Les créances douteuses de la SCPI s'élèvent à 277 604,90 € au 31/12/2024. La provision pour créances douteuses de votre SCPI s'établit au 31/12/2024 à 272 358,16 € contre 223 665,63 € en 2023, soit une dotation nette annuelle de 48 692,53 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 73,43 K€, dont 65,14 K€ sur des locataires partis en 2024 ou encore présents. Les principales augmentations concernent Marseille, Lognes et Courbevoie qui représentent 87 % des dotations soit 64,2 K€,
- de reprises pour diminution de créances représentant 24,74 K€ issues des actions de recouvrement.

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

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

Les expertises

La société BNP REAL ESTATE Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2024 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. De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 90 790 000 € hors droits et à 97 055 000 € droits inclus, à rapprocher de la valeur nette comptable (prix d'acquisition+travaux+dépréciations) de 88 575 368,67 €.

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 31/12/2024 de 91 106 419,59 €. Vous trouverez en annexe aux états financiers l'inventaire détaillé des placements immobiliers, ainsi que les principales caractéristiques.

(en €)	2024	2023	Évolution 2024/2023
Valeur de réalisation	91 106 419,59	98 156 996,91	-7,18 %

Le marché des parts

Marché Secondaire

108 parts ont été échangées sur le marché secondaire au cours de l'année 2024.

Date	Nombre de parts échangées	Prix de confrontation (en €) (hors frais)
20/06/2024	30	1175
19/12/2024	78	1175

89 parts sont en attente de cession au 31/12/2024.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'exercice 2024.

Performance

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

Profil de risque

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.
Au cours de l'exercice 2024 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires et contractuelles ou de niveau anormal du risque d'investissement.

a. Risque d'investissement immobilier

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

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

b. Risque de contrepartie

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

c. Risque de liquidité

La liquidité des parts est très limitée et n'est pas garantie. Elle est assurée par un marché secondaire peu animé car l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à ce jour à un tiers. Les cessions peuvent se faire à des prix très décotés. La sortie des associés du fonds à l'échéance sera assurée par la cession des actifs.

d. Risques de taux et de change

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

e. Risque lié au levier

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

f. 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 01/01/2025

Les développements ci-après ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable aux revenus imposables au titre de l'année 2024. 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 ("CGI"), les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés ("IS"). 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

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, à 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. A 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 %, soit une imposition globale de 30 %.

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 au taux de 17,2 %

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.

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.

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.

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.

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 au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %. 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 %). L'article 10 de 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 3 février 2023, la liste des ETNC est la suivante : Iles Vierges britanniques, Anguilla, les Bahamas, les Fidji, Guam, les îles Turques et Caïques, les Iles Vierges américaines, Palaos, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu. La liste des ETNC a été mise à jour par un arrêté du 16 février 2024 (Antigua-et-Barbuda, le Belize et la Russie ont été ajoutés ; les îles Vierges britanniques ont été retirées).

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 actuellement 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 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 [1]. 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 %. 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 réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %. Toutefois, ne sont pas redevables de la CSG et de la CRDS les personnes relevant d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Espace économique européen (Union-Européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse et qui ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français. Ces personnes demeurent redevables du prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %.

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 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 [2].

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

[1] Centre des impôts des non-résidents TSA 10010 – 10 rue du Centre – 93465 Noisy-le-Grand Cedex. Téléphone : 01 72 95 20 42

[2] L'administration exclut cette possibilité dans certains cas visés par sa doctrine : la convention fiscale conclue entre la France et la Suisse (BOI-INT-CVB- CHE-10-20-30-20150812, n°50) et celle conclue entre la France et la Belgique (BOI-INT-CVB-BEL-10-40-20120912, n°180)

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	Dividendes bruts (1)	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
40,49	44,00	42,97	41,18	1,79

(1) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31 décembre 2024.

Pour plus d'informations se reporter au texte de la fiscalité des associés et des sociétés de personnes.

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

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour la SCPI, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-68) et du Code Monétaire et Financier (art.L.621-18-3).

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

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

L'ordonnance du 12 Mars 2025 a modifié l'article L214-99 du Code Monétaire et financier et introduit une disposition impérative prévoyant que le Conseil de surveillance est désormais composé de trois à douze membres.

Cette modification n'a pas d'impact sur l'organisation du Conseil de surveillance de votre SCPI dans la mesure où le nombre maximum de poste est inchangé.

En revanche, une résolution sera proposée afin d'autoriser la mise à jour des Statuts pour porter le nombre minimum de membres à 3.

Les membres du Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum cinq (5) parts et ne pas être âgés de plus de 70 (soixante-dix) ans au jour de leur nomination ou de leur renouvellement.

Tout membre du Conseil de Surveillance ne peut cumuler plus de quatre (4) mandats dans des Conseils de Surveillance des SCPI gérées par Amundi Immobilier.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président, un Vice-président et s'il le juge nécessaire un Secrétaire, ce dernier pouvant être choisi en dehors de ses membres.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. En pratique, la Société de Gestion convoque au minimum 2 réunions du Conseil de Surveillance par exercice (mars et décembre) sur la convocation, soit du Conseil de Surveillance, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

II – 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) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle.

De plus la Société de Gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant l'automatisation d'une partie des contrôles prévus dans le cadre du contrôle interne.

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

Le dispositif de Contrôle Interne s'articule autour de trois niveaux 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 (Compliance) 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, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
  - la sécurité financière, qui comprend le respect des dispositions législatives et réglementaires relatives aux Sanctions Internationales ainsi qu'à la prévention du blanchiment des capitaux et à la lutte contre le financement du terrorisme. 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.
- L'investisseur peut retrouver sur le site www.Amundi-Immobilier.com les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best exécution).

4. Risques et Contrôle Permanent

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
  - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
  - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur les aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
  - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau des risques liés à l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et 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 ESG 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 ESG 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 1er février 2024, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2023 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2024.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2024, 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 2024, 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

(137 bénéficiaires [1]) s'est élevé à 12 247 086 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice :

  9 567 701 euros, soit 78 % 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 : 2 679 385 euros, soit 22 % 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.

Sur le total des rémunérations (fixes et variables différées et non différées) versées sur l'exercice, 1 572 604 euros concernaient les "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (7 bénéficiaires).

(1) Nombre de collaborateurs (CDI, CDD) payés au cours de l'année, qu'ils aient été ou non encore présents au 31/12/2024.

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 :

- RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Performance brute/absolue/relative

des stratégies d'investissement (basées sur des composites GIPS) sur 1,3, 5 ans, perspective principalement axée sur 1 an, ajustée sur le long terme (3,5 ans)

- Performance en fonction du risque basée sur RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Classements concurrentiels à travers les classements Morningstar
- Collecte nette / demande de soumission, mandats réussis
- Performance fees
- Quand cela est pertinent, évaluation ESG des fonds selon différentes agences de notation (Morningstar, CDP…)
- Respect de l'approche ESG "Beat the benchmark", de la politique d'exclusion ESG et de l'index de transition climatique

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Qualité du management
- Innovation/développement produit
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Engagement commercial incluant la composante ESG dans les actions commerciales
- ESG :
  - Respect de la politique ESG et participation à l'offre Net-zero,
  - Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement,
  - Capacité à promouvoir et diffuser la connaissance ESG en interne et en externe,
  - Participer à l'élargissement de l'offre et à l'innovation en matière ESG,
  - Aptitude à concilier la combinaison entre risque et ESG (le risque et le retour ajusté de l'ESG)

2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

- Collecte nette, notamment en matière d'ESG et de produits à impact
- Recettes
- Collecte brute
- Développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits
- Nombre d'actions commerciales par an, notamment en matière de prospection,
- Nombre de clients contactés sur leur stratégie Net zero

Critères qualitiatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, 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
- Aptitude à expliquer et promouvoir les politiques ESG ainsi que les solutions d'Amundi

3. Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment :

- 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

Dans la continuité de son précédent plan d'action 2018 – 2021 qui a fait d'Amundi le leader de l'investissement responsable en Europe, Amundi a souhaité aller encore plus loin.

Outre son **adhésion à la coalition Net Zero des Asset Managers en juillet 2021 elle déploie un plan d'actions 2022-2025 avec un triple objectif :** augmenter le niveau d'ambition en matière d'investissement responsable de ses solutions d'épargne ; engager un maximum d'entreprises à définir des stratégies d'alignement crédibles sur l'objectif Net Zéro 2050 ; et assurer l'alignement de ses collaborateurs et de ses actionnaires sur ses nouvelles ambitions.

S'agissant de son offre de solutions d'épargne ou technologiques, Amundi s'engage d'ici 2025 à :

1. Intégrer dans ses fonds ouverts de gestion active qui représentent 400 milliards d'euros une nouvelle note de transition environnementale. Cette note évalue les entreprises sur leurs efforts de décarbonation et le développement de leur activités vertes. Afin de les inciter à opérer cette transformation, ces portefeuilles investiront dans des proportions plus importantes dans celles qui fournissent le plus d'effort dans leur transition énergétique que dans les autres, avec l'objectif affiché d'avoir un profil de transition environnementale meilleur que celui de leur univers d'investissement de référence.
2. Proposer sur l'ensemble des classes d'actifs, des fonds ouverts avec un objectif de gestion Net-zero 2050.
3. Atteindre 20 Mds€ d'encours dans les fonds dits à impact qui investiront dans des entreprises ou financeront des projets qui cherchent à avoir une performance positive environnementale ou sociale. Cet impact sera mesuré et communiqué annuellement.
4. Avoir 40 % de sa gamme de fonds passifs constituée de fonds ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance).
5. Développer au sein d'Amundi Technology, Alto Sustainability, une solution technologique d'analyse et d'aide à la décision pour les investisseurs sur les enjeux environnementaux et sociétaux.

S'agissant de ses actions envers les entreprises, Amundi s'engage à :

6. Etendre à 1 000 entreprises supplémentaires le périmètre d'entreprises avec lesquelles elle engage un dialogue continu sur le climat, avec l'objectif qu'elles définissent des stratégies crédibles en matière de réduction de leur empreinte carbone, de les faire voter en assemblée générale et que leurs dirigeants engagent une partie de leur rémunération sur ces stratégies.
7. Exclure de ses investissements les entreprises qui réalisent plus de 30 % de leur activité dans le pétrole et le gaz non conventionnel.

Et pour aligner ses collaborateurs et ses actionnaires sur cette nouvelle ambition, Amundi a décidé de :

8. Réduire ses propres émissions directes de gaz à effet de serre de près de 30 % par collaborateur en 2025 par rapport à l'année 2018.
9. Indexer 20 % de la rémunération de ses 200 cadres dirigeants sur l'atteinte de ses objectifs d'investissement responsable et fixer des objectifs ESG à l'ensemble de ses gérants et commerciaux
10. Présenter sa stratégie climat lors de l'assemblée générale aux actionnaires.

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.

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.

ASPIM
ASSOCIATION FRANÇAISE DES SOCIÉTÉS DE PLACEMENT IMMOBILIER

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.

OID
Penser l'immobilier responsable

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 €)	2024	2023
Valeurs de la société		
Valeur comptable	88 891 788,26	93 054 360,38
Valeur de réalisation	91 106 419,59	98 156 996,91
Valeur de reconstitution	91 106 419,59	98 156 996,91
Valeurs de la société ramenées une part		
Valeur comptable	1 706,54	1 786,45
Valeur de réalisation	1 749,05	1 884,41
Valeur de reconstitution	1 749,05	1 884,41

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 éffectuées sur la base de valeurs resultant 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

	2020	2021	2022	2023	2024
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	2 049	2050	2 058	2 064	2080

Le capital a été atteint en 2012.

Évolution du marché secondaire des parts

	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de parts cédées ou retirées	50	70	147	208	108
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,10 %	0,10 %	0,28 %	0,40 %	0,21 %
Demandes de cession ou de retraits en attente	7	50	45		89
Délai moyen d'éxécution d'une cession ou d'un retrait*			En fonction du prix		
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € TTi)	2 411,97	2 943,85	7 722,00	9 798,95	5 287,50

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

Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2020	2021	2022	2023	2024
Report à nouveau avant affectation du résultat	15,15	14,54	14,02	13,41	12,28
Dividende brut versé au titre de l'année	-46,50	-41,00	-44,00	-44,00	-44,00
Dont distribution exceptionnelle de Report à nouveau (RAN) sur exercice antérieur	*-2,64*	*-1,00*	*-0,60*	-	*-0,60*
Résultat de l'exercice	45,89	40,48	43,39	42,86	40,49
Report à nouveau après affectation du résultat	14,54	14,02	13,41	12,28	8,76

Emploi des fonds

(en €)	Réel 2023	Variation	Réel 2024
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		2 441 350,12
II - EMPLOIS DES FONDS	**-93 421 827,41**	**-100 068,30**	**-93 521 895,71**
Report à nouveau	698 653,97	-90 419,20	608 234,77
Investissements	-94 120 481,38	-9 649,10	-94 130 130,48
Acompte de liquidation			
Montant restant à investir (I + II)	**696 162,71**	**-100 068,30**	**596 094,41**

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 31/12/2024 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		65	17	9	405	**496**
Montant total des factures concernées (en € TTC)		45 850	10 444	7 526	199 827	**263 647**
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		1,15%	0,26%	0,19%	5,02%	**6,62%**

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 31/12/2024 par date d'échéance. Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :"

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	1	3	2	2	38	**46**
Montant total des factures concernées (en € TTC)	18 259	1 291	319	27 894	51 578	**99 342**
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0,95%	0,07%	0,02%	1,45%	2,69%	**5,18%**

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)	2020		2021		2022		2023		2024	
Pour une part en jouissance	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
Revenus [1]										
Recettes locatives brutes	69,74	99,84 %	66,84	99,51 %	67,54	99,55 %	69,47	98,29 %	65,68	96,26 %
Produits financiers	0,02	0,03 %	0,02	0,03 %	0,05	0,08 %	1,04	1,48 %	1,30	1,90 %
Produits divers	0,09	0,13 %	0,31	0,47 %	0,25	0,37 %	0,16	0,23 %	1,25	1,83 %
Total des revenus	**69,85**	**100,00 %**	**67,17**	**100 %**	**67,85**	**100,00 %**	**70,68**	**100,00 %**	**68,23**	**100,00 %**
Charges externes										
Commission de gestion	-5,25	-7,52 %	-5,04	-7,51 %	-5,13	-7,56 %	-5,22	-7,39 %	-4,94	-7,24 %
Autres frais de gestion	-2,45	-3,50 %	-3,21	-4,78 %	-2,87	-4,22 %	-2,92	-4,13 %	-2,95	-4,32 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-3,75	-5,37 %	-3,91	-5,82 %	-3,10	-4,56 %	-5,25	-7,43 %	-4,30	-6,31 %
Charges locatives non récupérables	-12,23	-17,51 %	-13,84	-20,60 %	-13,61	-20,06 %	-13,97	-19,77 %	-14,02	-20,56 %
Sous-total charges externes	**-23,68**	**-33,91 %**	**-26,00**	**-38,71 %**	**-24,70**	**-36,40 %**	**-27,36**	**-38,71 %**	**-26,22**	**-38,43 %**
Charges internes										
Amortissements										
- patrimoine										
- autre										
Provisions nettes [2]										
- pour travaux										
- autres	-0,22	-0,31 %	-0,66	-0,99 %	0,24	0,36 %	-0,38	-0,54 %	-1,52	-2,23 %
Sous-total charges internes	**-0,22**	**-0,31 %**	**-0,66**	**-0,99 %**	**0,24**	**0,36 %**	**-0,38**	**-0,54 %**	**-1,52**	**-2,23 %**
Total des charges	**-23,90**	**-34,22 %**	**-26,67**	**-39,70 %**	**-24,46**	**-36,05 %**	**-27,74**	**-39,25 %**	**-27,74**	**-40,66 %**
Produits financiers										
Charges financières	-0,07	-0,10 %	-0,03	-0,05 %					0,00	0,00 %
Résultat courant	**45,88**	**65,68 %**	**40,48**	**60,25 %**	**43,39**	**63,95 %**	**42,94**	**60,75 %**	**40,49**	**59,34 %**
Produits exceptionnels	0,01	0,01 %	0,01	0,01 %			0,07	0,10 %		
Charges exceptionnelles							-0,14	-0,20 %		
Résultat net Comptable	**45,89**	**65,69 %**	**40,48**	**60,27 %**	**43,39**	**63,95 %**	**42,86**	**60,65 %**	**40,49**	**59,34 %**
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	0,61	0,88 %	0,52	0,77 %	0,61	0,90 %	1,14	1,61 %	3,51	5,15 %
Revenu brut distribué	**46,50**	**66,57 %**	**41,00**	**61,04 %**	**44,00**	**64,85 %**	**44,00**	**62,26 %**	**44,00**	**64,49 %**

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

COMPTES ANNUELS - Au 31 décembre 2024

ÉTAT DU PATRIMOINE

(en €)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements Construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	94 130 130,48	90 790 000,00	94 120 481,38	97 520 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	**94 130 130,48**	**90 790 000,00**	**94 120 481,38**	**97 520 000,00**
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-5 554 761,81		-1 703 117,91	
Provision pour gros entretien				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	**-5 554 761,81**	**0,00**	**-1 703 117,91**	**0,00**
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers controlés	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL I - Placements immobiliers	**88 575 368,67**	**90 790 000,00**	**92 417 363,47**	**97 520 000,00**
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II - Immobilisations financières	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	135 084,15	135 084,15	78 784,28	78 784,28
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	**135 084,15**	**135 084,15**	**78 784,28**	**78 784,28**
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	510 936,09	510 936,09	472 013,63	472 013,63
Provisions pour dépréciation des créances	-272 358,16	-272 358,16	-223 665,63	-223 665,63
Autres créances	4 036,27	4 036,27	9 179,00	9 179,00
Sous-total 2 - Créances	**242 614,20**	**242 614,20**	**257 527,00**	**257 527,00**
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	859 517,96	859 517,96	1 759 151,33	1 759 151,33
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	531 600,19	531 600,19	172 960,56	172 960,56
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	**1 391 118,15**	**1 391 118,15**	**1 932 111,89**	**1 932 111,89**
TOTAL III - Actifs d'exploitation	**1 768 816,50**	**1 768 816,50**	**2 268 423,17**	**2 268 423,17**

ÉTAT DU PATRIMOINE (SUITE)

(en €)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-32 126,55	-32 126,55	-1 456,98	-1 456,98
Dettes				
Dettes financières	-249 609,39	-249 609,39	-283 231,54	-283 231,54
Dettes d'exploitation	-185 706,25	-185 706,25	-431 421,09	-431 421,09
Dettes diverses	-984 954,72	-984 954,72	-915 316,65	-915 316,65
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	**-1 452 396,91**	**-1 452 396,91**	**-1 631 426,26**	**-1 631 426,26**
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - Comptes de régularisation	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**88 891 788,26**		**93 054 360,38**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		**91 106 419,59**		**98 156 996,91**

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

TABLEAU DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Affectation du résultat 2023	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2024
1 - Capital				
Capital souscrit	91 676 640,00			91 676 640,00
Droit de partage				0,00
Acompte de liquidation				0,00
Capital en cours de souscription				0,00
Sous-total 1 - Capital	**91 676 640,00**		**0,00**	**91 676 640,00**
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				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-1 703 117,91		-3 851 643,90	-5 554 761,81
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées			-127 858,57	-127 858,57
Réserves				
Report à nouveau	698 653,97	-59 165,80	-31 253,40	608 234,77
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	**-1 004 463,94**	**-59 165,80**	**-4 010 755,87**	**-5 074 385,61**
4 - de l'exercice				
Résultat de l'exercice	2 232 750,20	-2 232 750,20	2 108 846,35	2 108 846,35
Acomptes sur distribution	-2 291 916,00	2 291 916,00	-2 260 662,60	-2 260 662,60
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	**-59 165,80**	**59 165,80**	**-151 816,25**	**-151 816,25**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	**93 054 360,38**	**-0,00**	**-4 162 572,12**	**88 891 788,26**

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2024.

ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

Il n'y a pas d'engagement réciproque en 2024.

COMPTE DE RÉSULTAT

(en €)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Détail	Total	Détail	Total
I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	3 421 056,26		3 618 509,34	
Charges facturées	553 341,46		488 093,70	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	6 808,98		7 663,99	
Reprise de provisions				
Transfert de charges immobilières	58 306,55		880,00	
Sous-total 1 - Produits immobiliers		**4 039 513,25**		**4 115 147,03**
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	553 341,46		488 093,70	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	224 217,29		273 408,57	
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	730 521,32		727 687,82	
Sous-total 2 - Charges immobilières		**1 508 080,07**		**1 489 190,09**
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		**2 531 433,18**		**2 625 956,94**
II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	1 456,98			
Reprise de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	24 740,68		56 789,62	
Reprise de provisions pour risques et charges			1 804,93	
Autres produits	1,53		0,04	
Sous-total 1 - Produits d'exploitation		**26 199,19**		**58 594,59**
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	257 190,78		271 927,30	
Charges d'exploitation de la société	143 195,41		138 094,40	
Diverses charges d'exploitation	10 492,49		13 936,31	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation	32 126,55		1 456,98	
Dépréciation des créances douteuses	73 433,21		76 895,84	
Sous-total 2 - Charges d'exploitation		**516 438,44**		**502 310,83**
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		**-490 239,25**		**-443 716,24**

COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

(en €)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Détail	Total	Détail	Total
III - RÉSULTAT FINANCIER				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	67 652,42		54 337,39	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous-total 1 - Produits financiers		**67 652,42**		**54 337,39**
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières				
Dépréciation des charges financières				
Sous-total 2 - Charges financières		**0,00**		**0,00**
Total III - Résultat financier (1-2)		**67 652,42**		**54 337,39**
IV - PRODUITS EXCEPTIONNELS				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels			3 672,11	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous-total 1 - Produits exceptionnels				**3 672,11**
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles			7 500,00	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous-total 2 - Charges exceptionnelles		**0,00**		**7 500,00**
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		**0,00**		**-3 827,89**
Résultat net (I+II+III+IV)		**2 108 846,35**		**2 232 750,20**

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Faits caractéristiques de l'exercice

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par des taux directeurs élevés malgré quelques baisses au cours de l'exercice, ainsi qu'un ralentissement de l'inflation. Ces conditions ont eu des répercussions notables 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.

Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers, des incertitudes géopolitiques internationales (Ukraine, Moyen Orient, investiture du nouveau président américain) et une instabilité politique intérieure en France.

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 des comptes de la Société.

Nous noterons que depuis le début de l'année 2025, les préoccupations des sociétés continuent d'évoluer, et le secteur immobilier doit s'adapter à plusieurs défis et opportunités. La croissance mondiale reste stable mais limitée (prévue à 3,0 %* en 2025), avec une divergence entre l'économie américaine solide et une croissance plus faible dans la zone euro. Les prévisions d'inflation en France montrent une diminution progressive, atteignant environ 1,7 %* en 2025. En résumé, bien que certaines conditions économiques montrent des signes de stabilisation, la prudence reste essentielle en raison des nombreuses incertitudes qui persistent.

*source Amundi Immobilier sur Amundi Institute (février 2025)

Evénements post-clôture

Aucun événement significatif n'est intervenu ou n'est prévu d'intervenir depuis la clôture de l'exercice écoulé.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

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

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 28 février 2025.

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 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	88 575 368,67	90 790 000,00	92 417 363,47	97 520 000,00
Total	**88 575 368,67**	**90 790 000,00**	**92 417 363,47**	**97 520 000,00**

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

SITUATION DES INVESTISSEMENTS

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Affectation surface détaillée	Surface (en m²)	Nombre 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	1 155	22	6 664 124,06			
16 rue de Bezons	92400 - COURBEVOIE	2012	Résidentiel	1 399	26	9 504 525,18			
4 rue de Barnet	92370 - CHAVILLE	2012	Résidentiel	1 573	24	8 980 265,80			
36-38 avenue Lamartine	94170 - LE-PERREUX-SUR-MARNE	2012	Résidentiel	1 097	16	5 629 039,80	5 205,08		
8 rue de l'Orangerie									
89 Cours des Petites Ecuries	77185 - LOGNES	2012	Résidentiel	1 470	26	5 230 273,90			
247 rue Jean Jacques Rousseau	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	2013	Résidentiel	2 046	32	14 656 364,84			
13 avenue Jeanne d'Arc	94110 - ARCUEIL	2013	Résidentiel	1 509	25	7 825 631,45			
10 rue Jacques Prévert	78280 - GUYANCOURT	2013	Résidentiel	1 019	16	4 229 776,56			
6 place Lucien Boilleau	91420 - MORANGIS	2013	Résidentiel	1 458	20	5 518 130,40			
2 à 6 rue de Wissous									
Les Jardins des Lumières 19-21 rue de Paris 21-23 rue des Cailloux	92110 - CLICHY-LA-GARENNE	2013	Résidentiel	1 153	16	6 836 479,64	8 400,17		
39 rue Traversière/ rue de Meudon	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	2013	Résidentiel	1 625	23	11 526 364,80			
Sous-total Ile-de France			**11 immeubles**	**15 504**	**246**	**86 600 976,43**	**13 605,25**		
Régions									
90 chemin du Roy d'Espagne	13009 - MARSEILLE	2012	Résidentiel	2155	42	7 515 548,80			
Sous-total Régions			**1 immeubles**	**2 155**	**42**	**7 515 548,80**	**0,00**		
Total 2024			**12 immeubles**	**17 659**	**288**	**94 116 525,23**	**13 605,25**	**-5 554 761,81**	**88 575 368,67**
Rappel 2023			**12 immeubles**	**17 659**	**288**	**94 116 525,23**	**3 956,15**	**-1 703 117,91**	**92 417 363,47**

PLAN PLURI-ANNUEL DE GROS ENTRETIEN

Néant.

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2024
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisation incorporelles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	93 690 923,25			93 690 923,25
Agencements et installations	429 558,13	9 649,10		439 207,23
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisation corporelles	**94 120 481,38**	**9 649,10**	**0,00**	**94 130 130,48**
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	78 784,28	56 299,87		135 084,15
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	**78 784,28**	**56 299,87**	**0,00**	**135 084,15**
Total	**94 199 265,66**	**65 948,97**	**0,00**	**94 265 214,63**

TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2024
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)	-1 703 118	-3 851 644		-5 554 762
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	**-1 703 118**	**-3 851 644**	**0,00**	**-5 554 762**
Total	**-1 703 118**	**-3 851 644**	**0,00**	**-5 554 762**

(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 01/01/2024	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2024
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Créances locataires					
Créances locataires	239 598,70	233 331,19			233 331,19
Locataires douteux	232 414,93	277 604,90			277 604,90
Dépréciation des créances	-223 665,63	-272 358,16			-272 358,16
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités	180,00				
Associés opération sur capital	8 973,64	1 575,13			1 575,13
Syndic					
Autres débiteurs	25,36	2 461,14			2 461,14
Total	**257 527,00**	**242 614,20**		**0,00**	**242 614,20**

TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - ACTIF

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2024
Provision pour gros entretien				
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	

DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 31/12/2024
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Provisions pour risques et charges	1 456,98	32 126,55			32 126,55
Dépôts de garantie reçus	283 231,54			249 609,39	249 609,39
Dettes auprès d'établissements de crédit	0,00				0,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	431 421,09	185 706,25			185 706,25
Dettes sur immobilisations	58 590,00	58 590,00			58 590,00
Locataires créditeurs	67 290,51	60 782,37			60 782,37
Dettes aux associés	622 574,59	625 105,91			625 105,91
Dettes fiscales	205,15	42 515,18			42 515,18
Autres dettes diverses	166 656,40	197 961,26			197 961,26
Total	**1 631 426,26**	**1 202 787,52**		**249 609,39**	**1 452 396,91**

TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - PASSIF

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2024
Dépréciation pour charges sur lots vacants et non récupérables				
Provision pour litiges		30 000,00		30 000,00
Provision pour risques	40,79		40,79	
Provision pour charges	1 416,19	2 126,55	1 416,19	2 126,55
Total	**1 456,98**	**32 126,55**	**1 456,98**	**32 126,55**

VARIATION DES PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2024
Valeurs mobilières de placement	1 759 151,33	16 096 398,26	16 996 031,63	859 517,96
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	172 960,56	16 781 419,26	16 422 779,63	531 600,19
Total	**1 932 111,89**	**32 877 817,52**	**33 418 811,26**	**1 391 118,15**

VARIATION DU POSTE DE COMPTES DE RÉGULARISATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2024
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	Augmentations	Affectation du résultat		Diminutions	Fin d'exercice
			Résultat	Acomptes		
Capital	91 676 640,00					91 676 640,00
Prime d'émission	11 734 609,92					11 734 609,92
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-9 293 259,80					-9 293 259,80
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-1 703 117,91	-3 851 643,90				-5 554 761,81
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées		-127 858,57				-127 858,57
Report à nouveau	698 653,97		2 232 750,20	2 108 846,35	-31 253,40	5 008 997,12
Résultat distribué	-59 165,80		-2 291 916,00	-2 260 662,60	59 165,80	-4 552 578,60
Total	**93 054 360,38**					**88 891 788,26**

DÉTAIL DES PLUS OU MOINS-VALUES

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2024
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles		-127 858,57		-127 858,57
Distribution de Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Total	**0,00**	**-127 858,57**	**0,00**	**-127 858,57**

FRAIS ENGAGÉS EN VUE DES CESSIONS

(en €)	Plus-value	Moins-value
Autres immeubles (frais engagés sur les cessions)		127 858,57
Total		**127 858,57**

Il n'y a eu aucune cession en 2024.

DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des charges refacturées		
- Charges locatives	469 409,00	452 550,40
- Entretien	-1 291,39	-19 012,22
- Divers	85 223,85	54 555,52
Total	**553 341,46**	**488 093,70**
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	1 571,70	6 210,37
- Indemnités frais procédures	5 237,28	1 453,62
- Indemnités de résiliation		
- Divers		
Total	**6 808,98**	**7 663,99**
Détail des transferts de charges		
- Frais acquisition	58 306,55	
- Indémnités d'assurances		880,00
Total	**58 306,55**	**880,00**

Détail sur certains postes des autres charges immobilières

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants	133 691,86	-33 026,52
- Charges non récuperables	-38 151,65	177 641,26
- Assurances non récuperables	3 525,61	2 532,99
Total	**99 065,82**	**147 147,73**
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	163 944,02	172 673,99
- Honoraires de relocation	11 411,34	50 983,51
- Honoraires d'avocats		
- Honoraires et frais de cession	58 306,55	
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires d'expertise		
- Honoraires divers	37 346,21	27 744,96
Total	**271 008,12**	**251 402,46**
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncière	309 985,69	301 159,00
- Taxes sur les ordures ménagères	875,94	18,37
- Autres taxes	24 323,49	-0,10
Total	**335 185,12**	**301 177,27**

Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des transferts de charges		
- Remboursement frais d'acquisition		
- Frais de souscription		
- Commission sur cessions d'immeubles		
Total	**0,00**	**0,00**

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	24 065,91	22 806,80
- Informations associés	6 051,67	10 298,21
- Frais d'assemblée	21 000,00	19 897,92
- Affranchissements	9 506,36	6 914,14
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	6 758,62	3 475,95
Total	**67 382,56**	**63 393,02**
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	579,00	1 500,00
- Coût Dépositaire	25 105,38	25 945,78
- Cotisation sur la valeur ajoutée		
- TVA non récupérable		
Total	**25 684,38**	**27 445,78**
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jetons de présence	9 600,00	7 200,00
- Perte sur créances irrécouvrables	889,75	6 730,50
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante	2,74	5,81
Total	**10 492,49**	**13 936,31**

Détail du calcul des commissions

Nature des commissions	Base (en €)	Taux TTI	Commissions (en €)
Commissions de Gestion [1]	3 391 816,62	7,535%	255 573,38
Produits financiers perçus	80 869,92	2,00%	1 617,40

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

Produits et charges financiers

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires	67 652,42	54 337,39
Total 1 - Produits financiers	**67 652,42**	**54 337,39**
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios		
Total 2 - Charges financières	**0,00**	**0,00**
Résultat financier (1-2)	**67 652,42**	**54 337,39**

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
1 - Produits exceptionnels		
- Indemnité diverses		
- Produits divers		3 672,11
Total 1 - Produits exceptionnels	**0,00**	**3 672,11**
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litige contentieux		7 500,00
Total 2 - Charges exceptionnelles	**0,00**	**7 500,00**
Résultat exceptionnel (1-2)	**0,00**	**-3 827,89**

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	18 259,33	257 190,78
Total	**18 259,33**	**257 190,78**

(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 SPÉCIAL DU LIQUIDATEUR

À l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 17 juin 2025

1. Modifications statutaires liées aux évolutions législatives

Des évolutions dans la législation applicable aux SCPI sont intervenues en juillet 2024 puis en mars 2025 impliquant des modifications des statuts et de la note d'information.

L'ordonnance du 3 juillet 2024[1],prise par le gouvernement en application de la Loi du 23 octobre 2023 dite "Industrie Verte" ayant pour objectif de faire de la France le leader de l'industrie et des technologies vertes en Europe et de verdir les industries existantes notamment en améliorant le financement de la transition énergétique, a apporté un certain nombre de modifications au régime des fonds d'investissements.

Concernant les SCPI, les principales modifications sont les suivantes :

- Simplification du processus de validation des valeurs de parts :
  - Les valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur nette comptable sont désormais **arrêtées par la société de gestion.** Les modalités de publication de ces valeurs par la société de gestion restent toutefois à préciser dans le cadre d'un décret d'application qui n'est pas encore paru à ce jour ;
  - Elles **ne font plus l'objet d'une approbation par l'assemblée** générale ;
  - En cas de modifications de ces valeurs en cours d'année, il n'est **plus nécessaire de faire intervenir le Conseil de surveillance.**

Amundi Immobilier a jugé opportun de modifier la documentation de la SCPI afin d'y intégrer ces évolutions législatives.

Thème de la modification	Documents concernés par la modification	Modifications et commentaires
Processus de validation des valeurs de parts	Statuts article XXVII	**Suppression de toute référence à l'approbation des valeurs de parts par l'AG**

L'ordonnance du 12 mars 2025, prise en application de la Loi du 13 juin 2024 dite "Attractivité" ayant pour objectif d'accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France, a apporté plusieurs mesures de simplification pour la vie sociale des fonds d'investissement, en particulier :

- Assouplissement des règles de quorum pour la tenue des assemblées générales
  - suppression du quorum de 25 % pour les AGO
  - suppression du quorum de 50 % pour les AGE
- Modification du nombre de membres des Conseils de surveillance, qui se composent désormais de 3 à 12 membres maximum
- Possibilité de tenir les assemblées générales par voie dématérialisée (les modalités concernant la tenue de ces assemblées par voie de télécommunication, et la communication aux associés des documents préalablement à l'assemblée générale restent encore à préciser par un décret d'application qui n'est pas encore paru à ce jour)

Thème de la modification	Documents concernés par la modification	Modifications et commentaires
Suppression des règles de quorum	Articles XVIII, XXVI, XXVII, et XXVIII XXIX et XXXV des statuts	**Suppression de toute référence aux règles de quorum** pour les AGO, AGE et consultations écrites
Composition du Conseil de surveillance	Article XXIII des statuts	Modification des statuts pour prévoir que le CS se compose désormais **de 3 à 12 membres**
Possibilité de tenir les assemblées générales par voie de télécommunication	Article XXVI des statuts	Ajout d'un paragraphe pour indiquer que les associés peuvent, à l'initiative de la société de gestion, être autorisés à participer aux AG et à voter par un moyen de télécommunication permettant leur identification

[1] Une ordonnance est un texte normatif présenté par le Gouvernement dans un domaine qui relève en principe de la loi. Une ordonnance permet d'adopter des mesures sans passer par la procédure législative ordinaire (examen du texte par l'Assemblée nationale et le Sénat, navette parlementaire, etc.). Le Parlement doit préalablement autoriser le gouvernement à prendre une ordonnance dans un domaine précis (par une loi d'habilitation, par exemple). Les ordonnances publiées peuvent ensuite acquérir une valeur législative à condition que le projet de loi de ratification soit déposé dans le délai prévu.

2. Harmonisation de la présentation des frais entre les statuts et la note d'information

Enfin, la rédaction de l'article XXIII des statuts ne tenant pas compte des dernières évolutions du règlement intérieur du Conseil de surveillance relatives aux conditions d'éligibilités des membres, nous vous proposons de modifier cet article pour l'aligner sur la rédaction du règlement intérieur.

Thème de la modification	Documents concernés par la modification	Modifications et commentaires
Harmonisation des statuts avec le règlement intérieur du CS	Article XXIII des statuts	Nombre minimum de parts à détenir : **5 parts** Age maximum pour les candidats au jour de leur élection ou renouvellement : **75 ans**

3. Modification des règles d'approbation du règlement intérieur du Conseil de surveillance

Dans un souci de simplification des modalités de modification du règlement intérieur du Conseil de surveillance de la SCPI, nous vous proposons de prévoir que le règlement intérieur puisse être modifié par le Conseil de surveillance d'un commun accord avec la société de gestion sans approbation de l'assemblée générale.

Thème de la modification	Documents concernés par la modification	Modifications et commentaires
Modification des règles d'approbation du règlement intérieur du Conseil de surveillance	Article XXIII.6 des statuts	Suppression de la modification du règlement intérieur par un vote de l'assemblée générale. Modification du règlement intérieur **par le Conseil de Surveillance d'un commun accord avec la société de gestion**.

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 2024.

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).

De plus, pour votre parfaite connaissance de la gestion de votre SCPI, nous comptons sur votre présence à l'Assemblée Générale du 17 Juin 2025. 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 a u 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. Votre participation est importante et évitera l'organisation d'une seconde Assemblée Générale dont notre SCPI pourrait faire l'économie.

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 mais doit aussi procéder à sa vente progressive.

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 a débuté la liquidation de la SCPI.

Une motion d'insatisfaction a été votée à l'unanimité et inscrite au procès-verbal lors du dernier Conseil de Surveillance en Mars 2025, car les membres du Conseil de surveillance considèrent que le délai de mise en œuvre de la stratégie de liquidation est trop long et préjudiciable à l'intérêt des associés.

En effet, la Société de Gestion a modifié à plusieurs reprises sa stratégie de liquidation. Au départ, il était question de vendre les immeubles "en bloc", solution plus rapide, mais moins rentable. Ensuite, il a été décidé de vendre les appartements "au détai", soit libres, soit occupés, ce dernier cas étant là aussi défavorable en raison des décotes souvent appliquées. Dernièrement, l'idée était de ne pas remettre en location les appartements se libérant pour éviter cet inconvénient, mais de ce fait, ceux-ci ne génèrent plus de revenus locatifs. Or, ils sont de plus en plus nombreux et risquent d'engorger le marché des ventes. Finalement, la Société de Gestion a décidé de vendre immédiatement certains appartements pour tester le marché. Les autres biens vacants sont conservés libres, provisoirement, le temps de constater si les ventes sont assez rapides. Dans le cas contraire, ils seront remis en location.

Notre investissement initialement de 2 000 € par part, frais de souscription inclus, est aujourd'hui valorisé à 1 878,25 € selon la valeur d'expertise de notre patrimoine, alors que les ventes vont bientôt commencer, somme sur laquelle viendra se déduire les futurs frais de vente des actifs et de possibles impôts associés. Cette valeur peut 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.

En fonction de ces éléments portés à votre connaissance, le Conseil ne peut pas recommander de voter favorablement la résolution de quitus à la Société de Gestion (résolution 3) et propose aux associés de voter **CONTRE** à cette résolution. Il n'émet pas d'objection au vote favorable aux autres résolutions.

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.

Le conseil de surveillance, après avoir pris connaissance des ordonnances du 3 juillet 2024 numéro 2024-662 et 12 mars 2025 numéro 2025-230 émet un avis favorable à la modification des statuts pour se mettre en règle conformément à ces ordonnances.

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 2024.

Le Président du Conseil de Surveillance,
William WISSOCQ

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 BBC relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

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 la note "Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles" de 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

sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

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 2024, la rémunération s'est élevée à 257 190,78 € 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 2024, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

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 2024, 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 2024, 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 2024, 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 :	2 108 846,35 €
• augmenté du report à nouveau antérieur de :	608 234,77 €
constitue un bénéfice distribuable de :	2 717 081,12 €
décide de l'affecter :	
à la distribution d'un dividende à hauteur de :	2 260 662,60 €
	Soit 43,40 €
	Par part de la SCPI en pleine jouissance correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés en 2024
au compte de *"report à nouveau"* à hauteur de :	456 418,52 €
	soit : 8,76 € par part de la SCPI

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport du Liquidateur, à savoir :

- valeur nette comptable : 88 891 788,26 €, soit 1 706,54 € par part,
- valeur de réalisation : 91 106 419,59 €, soit 1 749,05 € par part,
- valeur de reconstitution : 91 106 419,59 €, soit 1 749,05 € par part.

Septième 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.

Huitième 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 2024,
- 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.

Neuvième résolution

Renouvellement des mandats du Commissaire aux comptes titulaire et suppléant

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que les mandats de :

- en tant que Commissaire aux comptes titulaire :

KPMG S.A.,
2 Avenue Gambetta – Tour EQHO
92066 PARIS LA DEFENSE CEDEX

- en tant que Commissaire aux comptes suppléant :

KPMG AUDIT FS 1,
2 Avenue Gambetta – Tour EQHO
92066 PARIS LA DEFENSE CEDEX

arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale,

décide de renouveler ces mandats pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2030.

Dixième 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.

Onzième résolution

Modification des statuts pour tenir compte des évolutions législatives 2024 et 2025

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

rappelle que **l'Ordonnance 2024** a modifié le régime juridique des SCPI. L'Assemblée Générale constate en particulier que :

- l'article 11 de l'Ordonnance 2024 a modifié le régime de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI, en supprimant le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance,

rappelle que l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 (l' « **Ordonnance 2025** ») relative aux organismes de placement collectif a modifié le régime juridique des SCPI. L'Assemblée Générale constate en particulier que :

- l'article 4 de l'Ordonnance 2025 a supprimé les conditions de quorum pour que l'assemblée générale délibère valablement ; et
- l'article 8 de l'Ordonnance 2025 a modifié les règles de composition du conseil de surveillance en prévoyant qu'il peut être composé de 3 à 12 membres maximum

constate que certains articles des statuts de la SCPI de tiennent pas compte des récentes évolutions législatives et réglementaires des SCPI ;
décide de modifier, afin de tenir compte des évolutions apportées par les ordonnance de 2024 et 2025, certaines dispositions des statuts ;
décide en conséquence de modifier les statuts selon les modalités suivantes :

- Suppression dans les Statuts de toutes mentions de l'approbation des valeurs de parts de la SCPI par l'Assemblée Générale ou du Conseil de Surveillance telles que prévues à l'article XXVII et plus généralement tout autre article des Statuts ;
- Suppression dans les Statuts de toutes mentions de l'existence d'un quorum pour la validité des décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire et toute consultation écrite telles que prévues aux articles XVIII, XXVI, XXVII, XXVIII, XXIX et XXXV et plus généralement tout autre article des Statuts ;
- Modification de l'article XXIII des Statuts afin pour tenir compte des nouvelles règles de composition du Conseil de surveillance, à savoir qu'il est composé de trois membres au moins et de douze membres au plus nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société.

Autorise en conséquence la modification des articles suivants, qui seront rédigés comme suit :

ARTICLE XVIII - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de gestion est investie, sous les réserves ci-après, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet. Toutefois, la Société de gestion ne peut en aucun cas recevoir des fonds pour le compte de la Société.

La Société de gestion ne pourra pas, sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés, ~~dans les conditions de quorum fixées à l'article XXVI ci-après,~~ contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale.

La Société de gestion es-qualité ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société, et n'est responsable que de son mandat.

ARTICLE XXIII - CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. Nomination

Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la Société de gestion.

Ce Conseil est composé de ~~sept~~ **trois (3)** membres au moins et de douze **(12)** membres au plus parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les premiers membres du Conseil de surveillance sont nommés par l'Assemblée Générale constitutive jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois exercices.

A l'occasion de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice du troisième exercice social complet, le conseil de surveillance sera intégralement renouvelé afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés.

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

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

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de surveillance, les dirigeants de la Société de gestion proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

En cas de vacance, par décès ou démission, si le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à ~~sept~~ **trois**, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.
Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'est pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

2. Organisation - réunions et délibérations

Le Conseil nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat un Président, un Vice-Président, et s'il le juge nécessaire, un secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres.

En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du Conseil de Surveillance, soit de la Société de gestion et selon les modalités précisées par le Règlement intérieur du Conseil de Surveillance. Les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation.

Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une lettre ou d'un télégramme ou donner même sous cette forme des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance : un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis à vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signé par le Président de la séance et le Secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil ou encore par la Société de gestion.

3. Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de gestion;
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale s'il y a lieu les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur la gestion de la Société ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la société ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

4. Responsabilité

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la société. Ils ne répondent, envers la société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

5. Rémunération

Le Conseil de Surveillance peut percevoir une rémunération. Dans ce cas, elle est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

6. Règlement intérieur

Un règlement intérieur du conseil de surveillance précisera et complétera les droits et obligations des membres du conseil de surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du conseil de surveillance.

Le règlement intérieur sera adopté lors de l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et pourra être modifié par décision de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société.

ARTICLE XXVI - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, aux jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les Assemblées sont qualifiées d'Ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts et d'Extraordinaires dans les autres cas.

a) Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés, réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par les liquidateurs.

Les Associés sont convoqués en Assemblée Générale par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est personnellement envoyée ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans tout autre endroit précisé dans l'avis de convocation.

Les Associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Dans ce cas, le montant des frais de recommandation est à la charge de la Société.

Un ou plusieurs Associés ont la possibilité, s'ils réunissent les conditions qui sont prévues par les dispositions de l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier, de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

Les résolutions proposées par des Associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

Si un modèle de pouvoir est joint à la lettre de convocation, celui-ci doit notamment reproduire l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner qu'au cas où le pouvoir serait retourné sans indication du mandataire, il serait émis au nom du signataire du pouvoir un vote favorable à l'adoption des seuls projets de résolutions agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Pour émettre tout autre vote, l'Associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout Associé peut, par ailleurs, voter par correspondance au moyen d'un formulaire spécifique. ~~Pour le calcul du quorum~~, Il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard trois jours avant la date de réunion de l'Assemblée.

Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le délai entre la date d'insertion concernant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres aux Associés (si cet envoi est postérieur) et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours ~~sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.~~

~~Lorsqu'une Assemblée ne peut délibérer régulièrement faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et la lettre rappelant la date de la première Assemblée.~~

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les Associés.

Chaque Associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

b) Organisation de l'Assemblée Générale

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de gestion ; à défaut l'Assemblée élit son président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et de ses deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Un état récapitulatif des votes par correspondance lui est joint.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des Assemblées générales, la Société de gestion appliquera la réglementation en vigueur et notamment l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier.

ARTICLE XXVII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle nomme l'Expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine immobilier ainsi que le Dépositaire. ~~Elle approuve les valeurs nette comptable, de réalisation et de reconstitution~~. Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe sa rémunération globale.

Elle décide de la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes ; elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire.

~~Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.~~

~~Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.~~

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance.

ARTICLE XXVIII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la société.

Elle révoque la Société de gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle Société de gestion.

Elle peut décider notamment la transformation de la société en société de toute autre forme autorisée par la loi et notamment en société commerciale.

~~Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et~~Ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.

~~Si la condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.~~

ARTICLE XXIX - CONSULTATION ÉCRITE VALANT ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

Afin de provoquer ce vote, la Société de gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la Société de gestion. La Société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La majorité requise sera la majorité des voix exprimées.

La Société de gestion ou toute autre personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote.

Les copies ou extraits de ces procès verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'Assemblée Générale.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent pour être valables, réunir les conditions ~~de quorum et~~ de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales.

ARTICLE XXXV

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la Société de gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée générale extraordinaire, réunissant les conditions ~~de quorum et~~ de majorité prévues à l'article XXVII ci-dessus pour décider si la société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'Assemblée Générale réunie dans les conditions ainsi prévues décide de ne point proroger la société comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la Société de gestion deviendra liquidateur de la Société. Il peut lui être adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui, pouvant agir ensemble ou séparément ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus.

Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots aux prix charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société ou la cession à une autre société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la société dissoute.

Ainsi, les liquidateurs peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

autorise en conséquence la société de gestion à modifier la note d'information pour refléter les changements décidés ci-dessus.

Douzième résolution

Harmonisation des Statuts avec le règlement intérieur du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

rappelle que l'article XXIII des Statuts prévoit comme condition d'éligibilité au Conseil de Surveillance :

- Que le nombre minimum de part à détenir est de 1
- Que l'age maximum pour candidater au Conseil de surveillance est de 70 ans

Rappelle que l'article II A. 1. du règlement intérieur prévoit que :

- Que le nombre minimum de part à détenir est de 5
- Que l'age maximum pour candidater au Conseil de surveillance est de 75 ans

constate que l'article susvisé des statuts de la SCPI de tiennent pas compte des récentes évolutions du règlement intérieur ;

décide en conséquence de modifier l'article XXIII des Statuts comme suit :

ARTICLE XXIII - CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. Nomination

Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la Société de gestion.

Ce Conseil est composé de trois membres au moins et de douze membres au plus parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les premiers membres du Conseil de surveillance sont nommés par l'Assemblée Générale constitutive jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois exercices.

A l'occasion de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice du troisième exercice social complet, le conseil de surveillance sera intégralement renouvelé afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés.

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

Les candidats au Conseil de surveillance ne doivent pas être âgés de plus de 75 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Les candidats au Conseil de surveillance doivent détenir au minimum 5 parts au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

[...]

Le reste de l'article est inchangé.

Treizième résolution

Possibilité d'organiser des assemblées générales par voie de télécommunication

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,
après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,
rappelle que l'article 8 de l'Ordonnance 2025 a permis aux SCPI d'organiser leurs assemblées générales par voie de télécommunication,
décide en conséquence de modifier les statuts selon les modalités suivantes :

- d'apporter à l'article XXVI « ASSEMBLÉES GÉNÉRALES » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne *« Rédaction de l'article après modification »*

Rédaction de l'article avant modification	Rédaction de l'article après modification
ARTICLE XXVI - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables. Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, aux jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation. Les Assemblées sont qualifiées d'Ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts et d'Extraordinaires dans les autres cas. **[...]**	**ARTICLE XXVI - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES** L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables. Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, aux jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation. **A l'initiative de la société de gestion, les associés peuvent être autorisés à participer et à voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification, conformément à l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et dans le respect des conditions d'application fixées par décret en Conseil d'Etat.** Les Assemblées sont qualifiées d'Ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts et d'Extraordinaires dans les autres cas. **[...]** Le reste de l'article demeure inchangé.

Quatorzième résolution

Modification des règles d'approbation du règlement intérieur du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

décide que le règlement intérieur du Conseil de surveillance de la SCPI doit être approuvé par le Conseil d'un commun accord avec la société de gestion

décide en conséquence de modifier l'article XXIII.6 des statuts selon les modalités suivantes :

6. Règlement intérieur

Un règlement intérieur du conseil de surveillance précisera et complétera les droits et obligations des membres du conseil de surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du conseil de surveillance.

Le règlement intérieur sera adopté lors de l'assemblée générale ***constitutive de la Société et pourra être modifié par le Conseil de Surveillance d'un commun accord avec la société de gestion.*** ~~*annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et pourra être modifié par décision de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société*~~*.*

Quinzième 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 : Atelier Art'6 / Ateliers Hiver.

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.