Immobilier

*Rapport Annuel 2023*

# Premely Habitat 3 BBC

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

Société en liquidation

LA CONFIANCE ÇA SE MÉRITE

Amundi

ASSET MANAGEMENT

## SOMMAIRE


| | |
|---|---|
| Organes de Gestion et de contrôle | 3 |
| Le patrimoine immobilier de Premely Habitat 3 BBC | 4 |
| Chiffres clés au 31 décembre 2023 | 5 |
| Conjoncture macro-économique et immobilière | 6 |
| Rapport du Liquidateur | 7 |
| Tableaux annexes | 19 |
| Comptes annuels au 31 décembre 2023 | 21 |
| Règles et méthodes comptables | 26 |
| Compléments d'informations | 28 |
| Rapport général du Conseil de Surveillance | 34 |
| Rapports du Commissaire aux comptes | 35 |
| Texte des résolutions | 37 |

# Organes de gestion et de contrôle
au 31 décembre 2023

## 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 | Marc BERTRAND (Antoine AUBRY à compter du 6 mai 2024) |
| Directeur Général Délégué | Hélène SOULAS |

## Conseil de Surveillance - Premely Habitat 3

| | |
|---|---|
| Président | William WISSOCQ |
| Vice-Président | Patrick KONTZ |
| Membres | Jean-Yves DAVID |
| | Marie-José DUTEURTRE |
| | Karl JAOUEN |
| | Olivier LAVIROTTE |
| | Gilles LOHEZ |
| | Laurent MINI |
| | Philippe PLACIER |
| | Pierre SELOSSE |
| | SCI BOBRICK représentée par Christian GAETA WITTNER |

## Commissaires aux comptes

| | |
|---|---|
| Titulaire | KPMG S.A. |
| Suppléant | KPMG AUDIT FS 1 |

## Expert en évaluation immobilière

BNP PARIBAS REAL ESTATE

## Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

# Le patrimoine immobilier de Premely Habitat 3 BBC




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

# Chiffres clés - au 31 décembre 2023

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

## Les associés

| Nombre d'associés | Nombre de parts souscrites |
|---|---|
| 2 064 | 52 089 |

## Les résultats financiers (1)

| Dividende brut par part (2) | Résultat par part | Report à nouveau par part (3) (RAN) |
|---|---|---|
| 44,00 € | 42,86 € | 12,28 € |

## Le patrimoine immobilier

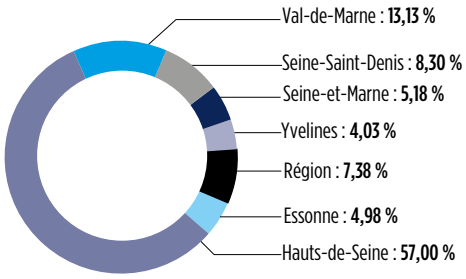
| | |
|---|---|
| Nombre d'immeubles au 31/12/2023 | 12 |
| Surface du Patrimoine au 31/12/2023 | 17 659 m² |
| Nombre de locataires | 266 |
| Taux d'occupation financier annuel | 93,41 % |

## Les valeurs de la SCPI

| | SCPI | Par part |
|---|---|---|
| Valeur comptable | 93 054 360,38 € | 1 786,45 € |
| Valeur de réalisation | 98 156 996,91 € | 1 884,41 € |
| Valeur de reconstitution | 98 156 996,91 € | 1 884,41 € |

## Répartition du patrimoine en valeur vénale

### Répartition géographique




### Répartition sectorielle




(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
(2) Avant impôt sur revenus financiers.
(3) Après affectation du résultat 2023.

# Conjoncture macro-économique et immobilière

## Europe : tendances 2023

### Contexte économique

L'inflation de la zone euro est restée élevée à 5,4 % en moyenne annuelle, un niveau inférieur à celui observé en 2022 (8,4 %). Cette décélération de l'inflation est en partie la conséquence de la politique monétaire restrictive de la BCE (Banque Centrale Européenne) amorcée en 2022 et poursuivie en 2023 : elle a ainsi relevé ses taux d'intérêt directeurs, doublant quasiment son taux principal de refinancement (un des taux d'intérêt de référence pour le très court terme) le faisant passer de 2,5 % fin 2022 à 4,5 % fin 2023. Partant d'un taux à 0 % mi 2022, cela illustre l'ampleur et la rapidité du changement d'environnement financier.

Dans ce contexte, l'activité économique a globalement stagné en zone euro en 2023, avec une croissance du Produit Intérieur Brut (PIB) réel de 0,4 %. Le marché du travail a globalement résisté, avec un taux de chômage à 6,5 % en décembre 2023 (corrigé des variations saisonnières), proche des niveaux bas observés.

**Evolution 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, %) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Au 7 mars 2024 | 2023 | 2024 (prév.) | 2025 (prév.) | 2023 | 2024 (prév.) | 2025 (prév.) |
| Monde | 3,2 | 2,7 | 2,7 | 5,3 | 4,3 | 3,2 |
| Zone Euro | 0,5 | 0,2 | 1,0 | 5,4 | 2,4 | 2,1 |
| Allemagne | -0,1 | 0,1 | 0,9 | 6,1 | 2,4 | 2,2 |
| France | 0,9 | 0,5 | 1,3 | 5,7 | 2,7 | 2,0 |
| Italie | 0,7 | 0,5 | 1,1 | 5,9 | 1,5 | 2,2 |
| Espagne | 2,5 | 1,3 | 1,5 | 3,4 | 2,8 | 2,2 |
| Royaume-Uni | 0,1 | 0,0 | 1,0 | 7,5 | 2,5 | 2,3 |

*Source : Recherche Amundi (mars 2024, chiffres au 7 mars 2024)*

### Résidentiel - France

Le marché résidentiel subit les conséquences de la hausse des taux de crédit : alors que des taux d'intérêt bas avaient été favorables au pouvoir d'achat immobilier des ménages pendant plusieurs années, leur hausse a pesé sur l'achat des biens immobiliers, avec une baisse des prix et du nombre de ventes.

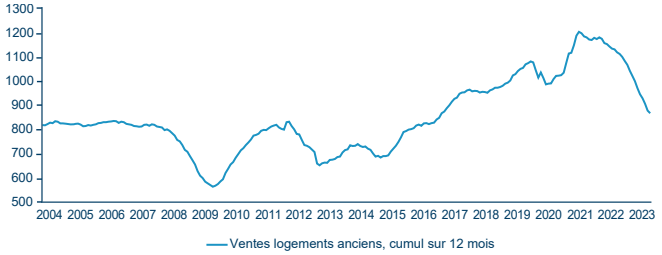
Après quatre années actives dans une perspective historique (plus d'un million d'unités vendues par an), les ventes de logements anciens en France hors Mayotte ont diminué de 22 % sur un an, à 869 000 unités en 2023.

Au quatrième trimestre 2023, les prix des logements anciens en France métropolitaine ont diminué de 4,9 % sur un an (données corrigées des variations saisonnières). La baisse est plus forte en Ile-de-France (-6,8 %) qu'en régions (-2,9 %) soulignant des disparités géographiques.

La tendance baissière sur les prix se voit également dans la hausse des taux de rendement recherchés par les investisseurs (hausse du taux prime[1] résidentiel), et par une hausse des décotes de ventes en bloc (variable selon les immeubles et localisations avec parfois une hausse sur 1 an de plus de 5 points de pourcentage de la décote de prix métrique en bloc, i.e. pour l'achat d'un immeuble et non d'un appartement).

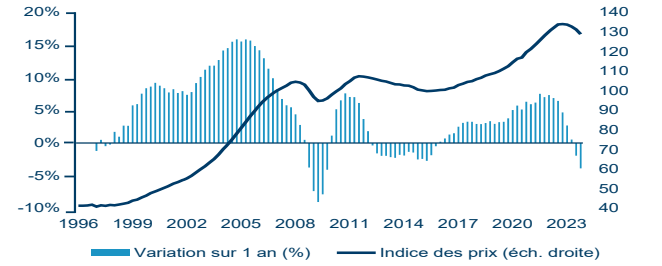
Sources : Amundi Immobilier, INSEE, IGEDD, notaires (2023T4)

**France - Ventes de logements anciens (milliers)**




*Source : Amundi Immobilier sur IGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales (2023T4)*

**France métropolitaine - Prix des logements anciens**




*Sources : Amundi Immobilier sur données Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France – Perval ; données corrigées des variations saisonnières (février 2024)*

## Convictions et Perspectives 2024

### Economie

Dans notre scénario central d'Amundi Institute au 07 mars 2024, la croissance économique devrait rester faible en zone euro en 2024, à 0,2 %, et l'inflation devrait confirmer sa décrue, à 2,4 % en moyenne annuelle.

Il est anticipé que la BCE, après la période de forte hausse de 2022 et 2023, diminuera ses taux d'intérêt directeurs en 2024, avec par exemple un taux de dépôt qui passerait de 4 % fin 2023 à 3,75 % en juin 2024 puis à 2,75 % en fin d'année. L'effet ne serait pas aussi baissier sur les taux à 10 ans, Amundi Institute prévoyant des taux d'intérêt à 10 ans allemands entre 2,2 % et 2,4 % en juin 2024, et entre 2,0 % et 2,2 % fin 2024 (ces taux étaient à 2,2 % le 12 janvier 2024).

Les risques géopolitiques (guerre en Ukraine, Moyen-Orient, ...) devraient persister en 2024, qui sera également une année électorale pour nombre de pays (dont les Etats Unis en novembre).

### Résidentiel - France

En 2024, le marché résidentiel devrait rester marqué par un certain attentisme, a minima en début d'année. La réduction du pouvoir d'achat immobilier, consécutif à la hausse des coûts du crédit, devrait notamment continuer à impacter les acquéreurs.

La baisse des prix opérée en 2023, la baisse des coûts du crédit observée début 2024 (modérée par rapport à la hausse récente) pourraient néanmoins donner un peu d'allant au marché résidentiel d'ici la fin d'année dans un contexte qui reste complexe. Le marché résidentiel devrait rester hétérogène selon les secteurs géographiques.

1 Prime : désigne les actifs les plus recherchés par rapport à l'offre disponible. Les loyers prime sont par exemple les loyers les plus hauts pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés. Les taux de rendement prime sont procurés par la location, aux conditions de marché, des actifs (parfois peu nombreux) les plus recherchés par les investisseurs par rapport à l'offre disponible.

# Rapport du Liquidateur

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2023 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.
Nous évoquerons les éléments marquants de la vie de la SCPI au cours de cette même année.
Nous aborderons ensuite, par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion de la SCPI.
La SCPI Premely Habitat 3 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 2023

### Activité immobilière

Le taux d'occupation financier (TOF) de votre SCPI s'élève à 93,4 % en 2023 en ligne avec celui de 2022. Vingt-deux logements sont vacants au 31 décembre 2023 sur les 288 lots qui composent son patrimoine. Cette vacance comprend les lots vacants pouvant être cédés sur les immeubles de Marseille (1 lot) et Morangis (2 lots).
Nous observons une bonne tenue de la plupart des immeubles avec un TOF au 4e trimestre 2023 au-dessus de 92 %. La vacance se concentre notamment sur les immeubles de Boulogne Billancourt (4 vacants sur 23 lots) et d'Issy les Moulineaux (4 vacants sur 32 lots). Ces communes avec des loyers élevés sont concurrencées par les loyers Pinel sur Issy les Moulineaux.

### Résultat financier de la SCPI

Le résultat comptable de votre SCPI atteint 42,86 € par part en 2023 contre 43,39 € en 2022.
Ce repli de 0,53 € par part s'explique par des produits en hausse de 3 € par part qui n'ont pas compensé les hausses des postes de charge entretiens et réparations de 0,58 € par part, les honoraires de 1,4 € par part, les remises en état de 1,1 € par part ainsi que les impôts et taxes de 0,4 € par part.
Le résultat de l'année ainsi que 1,14 € par part de réserves ont permis de distribuer 44 € par part pour 2023. Après prise en compte de cette distribution, le stock de réserves est de 12,28 € par part soit l'équivalent de plus de 3 mois de distribution
La distribution 2023 rapportée au prix de souscription permet à votre SCPI d'offrir une performance courante de 2,2 %.

### La Valorisation du Patrimoine

La valorisation du patrimoine de votre SCPI s'élève à 95 520 000 € hors droits et à 104 244 000 € droits inclus, à comparer de la valeur nette comptable de 94 120 481 €.
Les valeurs d'expertise du patrimoine de la SCPI ont baissé de 4,5 M€ soit -4,37 % par rapport à 2022. L'immeuble de Marseille est le seul dont la valeur d'expertise est en hausse de 80 K€ (+1,1 %). Les baisses en montant les plus significatives impactent les immeubles de Boulogne Billancourt pour 1 M€ (6,9 %), Issy les Moulineaux pour 0,8 M€ (-5,2 %) et Courbevoie pour 0,6 M€ (-5,7 %).
La valeur d'expertise de 2023 reste supérieure de 3,4 M€ M€ (+3,6 %) par rapport à la valeur nette comptable. Cet écart favorable est notamment marqué sur les immeubles de Boulogne Billancourt pour 1,8 M€ (+16,3 %), de Montreuil pour 1,4 M€ (+21,1 %) et Clichy La Garenne pour 1 M€ (+15,2 %).
La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2023 de 98 156 996 ,91 €.
Cette évolution de la valeur des immeubles a permis de faire évoluer la valorisation des parts de votre SCPI (valeur de réalisation) à 1 884,41 € par part soit -4,40 % par rapport à 2022.

### Mise en Vente des Immeubles de la SCPI

Depuis la mise en liquidation votée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue en juin 2023, aucune cession de lots n'a été effectuée.
La Société de Gestion a consulté des agents spécialisés dans la vente d'immeubles en bloc ou par lots pour effectuer la sélection de celui ou de ceux qui seront en charge de la mise en vente de l'ensemble du patrimoine. En ce début d'année 2024, la constitution des éléments nécessaires à la commercialisation du patrimoine est en voie de finalisation.
Au 31 décembre 2023, aucun immeuble n'a atteint la durée de location de 9 ans pour la totalité de ses lots ; ainsi aucun d'eux n'est cessible en bloc. Au 31 décembre 2023, en lot à lot, 77 logements sur les 288 ont atteint l'échéance de 9 ans de location dont trois lots vacants. Le premier immeuble cessible en bloc est celui de Marseille (42 lots de copropriété) à partir du quatrième trimestre 2024 du fait d'un délai de 6 mois pour la réalisation d'accords collectifs. Concernant les lots des immeubles du Perreux (16 lots de copropriété) et de Clichy La Garenne (16 lots de copropriété), ils sont cessibles à la découpe également à partir du quatrième trimestre 2024 du fait d'un délai de 6 mois pour la réalisation d'accords collectifs.

### Distribution et report à nouveau 2023

| Acomptes de distribution et report à nouveau (en €) | 2023 | |
|---|---|---|
| | Cumul | Par part |
| Report à nouveau (RAN) comptable début période | 698 653,97 | 13,41 |
| Résultat comptable | 2 232 750,20 | 42,86 |
| Distribution brute annuelle | -2 291 916,00 | -44,00 |
| Dont distribution exceptionnelle de Report à nouveau (RAN) | 0,00 | 0,00 |
| Report à nouveau (RAN) comptable après affectation du résultat | 639 488,17 | 12,28 |

## Les perspectives 2024 de la SCPI

### Occupation des immeubles du patrimoine au premier trimestre 2024

Les premiers indicateurs de 2024 permettent d'anticiper un TOF au premier trimestre de 90,95 %, dû à l'arrêt de la mise en location des lots pouvant être cédés.

### S'agissant de la distribution prévisionnelle 2024

Les prévisions budgétaires établies sans prise en compte de cessions éventuelles d'immeubles permettent d'envisager une distribution annuelle de 44 € par part. Cependant, chaque arrêt de mise en location et cession qui interviendront en cours d'année impacteront ces prévisions à la baisse.

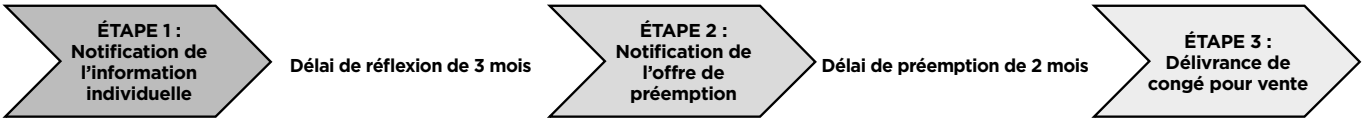
### Mise en Vente des Immeubles de la SCPI

L'année 2024 devrait voir les premiers engagements de cession d'immeubles et/ou de lots selon la stratégie de cession arrêtée par la Société de Gestion et présentée en Conseils de Surveillance. Dans ce cas, la SCPI pourrait décider de distribuer les produits de cession des actifs sous forme d'acomptes de liquidation.

En effet, dans le contexte actuel les offres en bloc reçues d'acteurs privés et d'acteurs publics risquent d'être fortement décotées par rapport aux stratégies de vente à la découpe.

Pour information, lorsqu'une opération de vente porte sur plus de 10 logements au sein d'une même copropriété et appartenant à un même propriétaire, cette opération entre dans le champ d'application des **Accords Collectifs :** les locataires (titulaires d'un bail d'habitation) bénéficient d'un droit de priorité pour l'acquisition du logement qu'ils occupent.

**Schéma explicatif du droit de priorité**



# Les Comptes de la SCPI

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

| (en €) | 31 décembre 2023 (a) | 31 décembre 2022 (b) | Var. (a-b)/b |
|---|---|---|---|
| **Produits** | | | |
| Produits de l'activité immobilière [1] | 3 626 173,33 | 3 518 243,22 | |
| Autres produits | | 3 885,26 | |
| Produits financiers [2] | 54 337,39 | 2 652,41 | |
| **Sous-total Produits** | **3 680 510,72** | **3 524 780,89** | **4,42 %** |
| **Charges et provisions** | | | |
| Charges immobilières [3] | -657 610,33 | -522 312,76 | |
| Frais généraux | -417 227,47 | -461 218,05 | |
| Travaux de remise en état | -110 211,28 | -53 295,03 | |
| Provisions nettes [4] | -26 488,77 | 12 632,85 | |
| Provisions pour charges non récupérables | -232 394,78 | -240 540,68 | |
| Charges financières sur emprunts | | | |
| **Sous-total charges et provisions** | **-1 443 932,63** | **-1 264 733,67** | **14,17 %** |
| Résultat exceptionnel | -3 827,89 | | |
| **Résultat comptable** | **2 232 750,20** | **2 260 047,22** | **-1,21 %** |
| Résultat comptable par part [5] | 42,86 | 43,39 | -1,21 % |
| Dividendes brut par part | -44,00 | -44,00 | |
| Dont Distribution de Report à nouveau (RAN) | | -0,60 | -100,00 % |
| Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat par part | 12,28 | 13,41 | -8,47 % |

(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 2023 (a) | 31 décembre 2022 (b) | Var. (a-b)/b |
|---|---|---|---|
| Entretiens et réparations | -76 360,47 | -45 520,79 | |
| Assurances | -2 532,99 | -2 242,10 | |
| Honoraires [1] | -251 402,55 | -178 008,66 | |
| Impôts fonciers et fiscalité immobilière | -301 177,27 | -281 536,63 | |
| Autres | -26 137,05 | -15 004,58 | |
| **Total** | **-657 610,33** | **-522 312,76** | **25,90 %** |

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

Dont entretiens et réparations -76 360,47 €
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 2023 (a) | 31 décembre 2022 (b) | Var. (a-b)/b |
|---|---|---|---|
| Rémunérations de gestion | -271 927,30 | -267 070,97 | |
| Honoraires de commissaires aux comptes | -13 266,00 | -13 321,00 | |
| Frais divers de gestion | -132 034,17 | -180 826,08 | |
| **Total** | **-417 227,47** | **-461 218,05** | **-9,54 %** |

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 (54 720,73 €),
  - le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (70 598,79 €),
  - les frais bancaires (5 214,65 €),
  - diverses cotisations (1 500,00 €).

### La provision pour gros entretien

La SCPI n'a pas eu à constituer de provision pour gros entretien au titre de l'exercice 2023.

### Les travaux de remises 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 €) |
|---|---|---|---|---|
| Les jardins des Lumières - 19/21 rue de Paris | 92110 | Clichy la Garenne | Travaux de remise en état | -30 556,61 |
| Le jardin du Roy d'Espagne | 13000 | Marseille | Travaux de remise en état | -19 502,65 |
| 247 rue J.J. Rousseau | 92130 | Issy les Moulineaux | Travaux de remise en état | -19 034,15 |
| 39 rue Traversière/ rue de Meudon | 92100 | Boulogne | Travaux de remise en état | -11 547,23 |
| 89 Cours des Petites Ecuries | 77185 | Lognes | Travaux de remise en état | -10 483,41 |
| 13 avenue Jeanne d'Arc | 94110 | Arcueil | Travaux de remise en état | -6 030,49 |
| 4 rue de Barnet | 92370 | Chaville | Travaux de remise en état | -5 387,80 |
| 14 rue de Bezons | 92400 | Courbevoie | Travaux de remise en état | -4 897,36 |
| 2 rue Barbara - 8/10 Place Lucien Boilleau | 91420 | Morangis | Travaux de remise en état | -3 472,70 |
| Divers | | | Travaux de remise en état | 701,12 |
| **Total** | | | | **-110 211,28** |

### Provisions pour charges non récupérables

La provision pour charges non récuperable se décompose comme suit :

- des charges sur lots vacants pour -30 437,74 €,
- des charges non récupérables pour- 204 716,70 €,
- les charges sur exercices antérieurs (redditions de charges ) pour 2 759,66 €.

## La politique de cessions et d'acquisitions

Depuis l'Assemblée Générale Extraordinaire du 06 juillet 2023, la SCPI est en phase de liquidation. Il n'y a eu aucune cession au cours de l'exercice.

## Situation Locative

### Le taux d'occupation

| 1er trimestre | 2e trimestre | 3e trimestre | 4e trimestre | Annuel(1) |
|---|---|---|---|---|
| 93,62 % | 94,20 % | 93,81 % | 92,00 % | 93,41 % |

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 2022, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par l'Aspim, en accord avec l'AMF. Celle-ci intègre désormais l'intégralité des immeubles du patrimoine de la SCPI (y compris les actifs en vente ou pour lesquels d'importants travaux empêchent la commercialisation auprès de futurs locataires) et est retraitée afin d'impacter le taux d'occupation financier des accompagnements consentis aux locataires (franchise de loyer).

### Les baux

En 2023, 51 baux ont été signés.

### Les locaux vacants

Au 31 décembre 2023, 22 logements étaient vacants.

### Les contentieux

| (en €) | 31 décembre 2023 (a) | 31 décembre 2022 (b) | Var. (a-b)/b |
|---|---|---|---|
| Provision pour contentieux début de période | -203 559,41 | -214 883,68 | |
| Dotation aux provisions pour dépréciation de créances | -76 895,84 | -43 794,44 | |
| Reprises de provisions sur dépréciation de créances | 56 789,62 | 55 118,71 | |
| **Provision pour contentieux fin de période** | **-223 665,63** | **-203 559,41** | **9,88 %** |

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

La provision pour créances douteuses de votre SCPI s'établit au 31/12/2023 à 223 665,63 € € contre 203 559,41 € en 2022, soit une dotation nette annuelle de 20 106,22 €.

4 immeubles, Marseille, Lognes, Morangis et Courbevoie représentent 71 % des provisions.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 76 895,84 €,
- les principales augmentations concernent Lognes et Courbevoie qui représentent 65% des dotations soit 49 910,37 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 56 789,62 € issues des actions de recouvrement et de reprises pour passage en pertes de créances pour 6 730,50 €.

Nous constatons que 22,5 % des dotations aux provisions pour créances douteuses concernent des locataires partis et 77,5 % 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 PARIBAS REAL ESTATE Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2023 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 de 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 97 520 000 € hors droits et à 104 244 000 € droits inclus, à rapprocher de la valeur nette comptable (prix d'acquisition + travaux + dépréciations) de 92 417 363,47 €. 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 31/12/2023 de 98 156 996,91 €.

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

| (en €) | 2023 | 2022 | Évolution 2023/2022 |
|---|---|---|---|
| Valeur de réalisation | 98 156 996,91 | 102 676 162,71 | -4,40 % |

## Le marché des parts

### Marché Secondaire

208 parts ont été échangées sur le marché secondaire au cours de l'année 2023.

| Date | Nombre de parts échangées | Prix de confrontation (€) (Hors Frais) |
|---|---|---|
| 31/01/2023 | 100 | 1 351 |
| 31/03/2023 | 12 | 1 351 |
| 30/04/2023 | 28 | 1 351 |
| 31/05/2023 | 17 | 1 351 |
| 30/06/2023 | 51 | 1 355 |

Transactions du marché secondaire suspendues

L'Assemblée Générale Extraordinaire de la SCPI du 6 juillet 2023, a décidé la dissolution anticipée de la SCPI et sa mise en liquidation amiable en conformité avec les dispositions de l'article 29 des statuts et des articles 1844-4 à 1844-9 du Code Civil. En conséquence, les demandes de ventes et d'achats sont suspendues.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'exercice 2023.

## 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 2023 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 01/01/2024

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

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

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

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 %.

Le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

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.

#### *Prélèvement à la source (PAS)*

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

- Pour les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours 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 ou 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.

### Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1er janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le contribuable dès lors que le patrimoine immobilier net taxable excède 1 300 000 € au 1er janvier.

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

Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x dernier prix d'éxécution.

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

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 % 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 ce taux est équivalent 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. L'abattement de 40 % s'applique en cas de dividendes.

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

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

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

### Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

#### *Plus-values sur cession de parts de la SCPI ou sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)*

Les plus-values réalisées (i) par le porteur de parts à l'occasion de la cession de 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 par la SCPI pendant au moins six 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 de parts) ou de l'immeuble (en cas de cession d'un immeuble par la SCPI) et le prix d'acquisition éventuellement majoré des frais d'acquisition de ces parts ou immeubles.

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

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

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

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

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

La Société de gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus- value éventuellement dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 36,2 % pour les personnes résidant en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

#### *Plus-values de cession 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 soumise, au niveau de l'associé et à proportion de ses droits dans les bénéfices, à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 %, ou sur option globale du contribuable au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Lorsque le contribuable a exercé l'option globale pour l'imposition au barème progressif, les plus-values de cession de titres acquis avant le 1er janvier 2018 sont réduites d'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, elles sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

## Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

Les règles suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence 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 un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI. D'après la dernière mise à jour résultant de l'arrêté en date du 6 janvier 2020, la liste des ETNC est la suivante : Anguilla, les Bahamas, les Fidji, Guam, les Iles Vierges américaines, les Iles Vierges britanniques, Oman, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu.

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

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

En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 % ou 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 sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts des non-résidents [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 le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

**Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières**

***Plus-values sur cession de parts de la SCPI ou sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)***

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

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

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

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

La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € est également applicable.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

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

***Plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie***

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. La quote-part des gains réalisés par la SCPI revenant à un associé non résident est exonérée d'impôt sur le revenu en France sous réserve que la SCPI n'ait pas détenu, à un moment quelconque au cours des cinq dernières années, plus de 25 % des droits aux bénéfices de la société dont les titres sont cédés. Si le pourcentage de détention atteint 25 % minimum, les plus-values mobilières sont soumises à une retenue à la source au taux de 12,8 % (article 244 bis B du CGI).

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

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

**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 %.

***Produits de placement à revenus fixes.***

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

L'imposition 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.

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

La quote-part des gains réalisés par la SCPI revenant à un associé non-résident est susceptible d'être imposée en France et l'imposition, ou non, de ces sommes (et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable le cas échéant

**Impôt sur la fortune immobilière (IFI)**

Sont assujettis à l'IFI l'ensemble des biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement en France par le contribuable dès lors que la valeur nette de ce patrimoine immobilier excède 1 300 000 € au 1er janvier de l'année d'imposition. Les parts de SCPI détenues par des non-résidents sont assujetties à l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur 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.

## Fiscalité pour une part (en €) (1)

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

| Résultat comptable | Dividendes bruts | Revenus imposables | Revenus fonciers | Produits financiers |
|---|---|---|---|---|
| 42,86 | 44,00 | 44,73 | 43,63 | 1,10 |

(1) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31 décembre 2023.

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

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

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

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

## I - Conseil de Surveillance

### Présentation du Conseil

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

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

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

### Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

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

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

**C) Description du dispositif**

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

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

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

Le dispositif de Contrôle Interne s'articule autour de trois niveaux 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 sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
  - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation juridique et commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
  - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur et suivi du respect de leurs dispositions,
  - la gestion des conflits d'intérêts,
  - la prévention de la fraude et de la corruption,
  - l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- 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 30 janvier 2023, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2022 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2023.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2023, 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 2023, le montant total des rémunérations versées par Amundi Immobilier (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) à l'ensemble de son personnel (135 bénéficiaires [1]) s'est élevé à 12 402 030 euros. Ce montant se décompose comme suit :

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

  9 774 405 euros, soit 79 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 627 625 euros, soit 21 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

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

[1] Nombre de collaborateurs (CDI, CDD) payés au cours de l'année

## 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 qualitatifs :

- 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 depuis 2022 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 la dernière assemblée générale en 2023 à ses 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).

OID Penser l'immobilier responsable

Amundi Immobilier poursuit son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de secrétaire général au sein du conseil d'administration de l'OID. La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier.

L'OID diffuse des données sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France et représente aussi un lieu d'échange et de réflexion avec la tenue de groupes de travail et des publications régulières. L'OID a été reconnue association d'intérêt général en février 2020.

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

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

## Informations sur la durabilité : Réglementation SFDR - Article 7 du Règlement (UE) 2020/852

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

La SCPI Premely Habitat 3 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 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 €) | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **Valeurs de la Société** | | |
| Valeur comptable | 93 054 360,38 | 94 816 644,09 |
| Valeur de réalisation | 98 156 996,91 | 102 676 162,71 |
| Valeur de reconstitution | 98 156 996,91 | 119 775 286,80 |
| **Valeurs de la Société ramenées à une part** | | |
| Valeur comptable | 1 786,45 | 1 820,28 |
| Valeur de réalisation | 1 884,41 | 1 971,17 |
| Valeur de reconstitution | 1 884,41 | 2 299,44 |

**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 imposition sur plus-values de cessions des actifs.

La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation désigné par l'Assemblée Générale.

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

**Valeur de reconstitution**

La société étant en phase de liquidation, sa valeur de reconstitution est égale à sa valeur de réalisation parce qu'elle n'intègre pas de frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

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

## Évolution du capital fin de période

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 2 046 | 2 049 | 2 050 | 2 058 | 2 064 |

## Évolution du marché secondaire des parts

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nombre de parts cédées ou retirées | 49 | 50 | 70 | 147 | 208 |
| Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12 | 0,09 % | 0,10 % | 0,10 % | 0,28 % | 0,40 % |
| Demandes de cessions ou de retraits en attente | 7 | 7 | 50 | 45 | |
| Délai moyen d'éxécution d'une cession ou d'un retrait | | | | | |
| Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT) | 1 988,12 | 2 411,97 | 2 943,85 | 7 722,00 | 9 798,95 |

## Évolution du dividende par part sur 5 ans

| (en € par part) | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| Report à nouveau avant affectation du résultat | 16,27 | 15,15 | 14,54 | 14,02 | 13,41 |
| Dividende brut versé au titre de l'année | -44,50 | -46,50 | -41,00 | -44,00 | -44,00 |
| Dont distribution exceptionnelle de report à nouveau (RAN) sur exercice antérieur | | -2,64 | -1,00 | -0,60 | |
| Résultat de l'exercice | 43,39 | 45,89 | 40,48 | 43,39 | 42,86 |
| Report à nouveau après affectation du résultat | 15,15 | 14,54 | 14,02 | 13,41 | 12,28 |

## Emploi des fonds

| (en €) | 31/12/2022 | Variation | 31/12/2023 |
|---|---|---|---|
| **I - Fonds collectés** | **94 117 990,12** | | **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** | **-93 421 212,03** | **-615,38** | **-93 421 827,41** |
| Report à nouveau | 699 269,35 | -615,38 | 698 653,97 |
| Investissements | -94 120 481,38 | | -94 120 481,38 |
| **Montant restant à investir (I + II)** | **696 778,09** | **-615,38** | **696 162,71** |

## 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 31/12/2023 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 | | 11 | 5 | 7 | 13 | **36** |
| Montant total des factures concernées (en € TTC) | | 62 201 | 13 374 | 27 284 | 172 688 | **275 547** |
| Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice | | 1,51 % | 0,33 % | 0,66 % | 4,20 % | **6,70 %** |

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 31/12/2023 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 | 8 | 1 | 66 | **76** |
| Montant total des factures concernées (en €) TTC | | 21 146 | 19 669 | 14 | 168 386 | **209 214** |
| Pourcentage du montant total des achats de l'exercice | | 1,11 % | 1,03 % | | 8,80 % | **10,94 %** |

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

| | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 2023 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 69,08 | 99,19 % | 69,74 | 99,84 % | 66,84 | 99,51 % | 67,54 | 99,55 % | 69,47 | 98,29 % |
| Produits financiers | 0,05 | 0,07 % | 0,02 | 0,03 % | 0,02 | 0,03 % | 0,05 | 0,08 % | 1,04 | 1,48 % |
| Produits divers | 0,52 | 0,74 % | 0,09 | 0,13 % | 0,31 | 0,47 % | 0,25 | 0,37 % | 0,16 | 0,23 % |
| **Total des revenus** | **69,64** | **100,00 %** | **69,85** | **100,00%** | **67,17** | **100 %** | **67,85** | **100,00 %** | **70,68** | **100,00 %** |
| **Charges externes** | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | -8,40 | -12,05 % | -5,25 | -7,52 % | -5,04 | -7,51 % | -5,13 | -7,56 % | -5,22 | -7,39 % |
| Autres frais de gestion | -2,42 | -3,47 % | -2,45 | -3,50 % | -3,21 | -4,78 % | -2,87 | -4,22 % | -2,92 | -4,13 % |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | -2,40 | -3,45 % | -3,75 | -5,37 % | -3,91 | -5,82 % | -3,10 | -4,56 % | -5,25 | -7,43 % |
| Charges locatives non récupérables | -12,14 | -17,43 % | -12,23 | -17,51 % | -13,84 | -20,60 % | -13,61 | -20,06 % | -13,97 | -19,77 % |
| **Sous-total Charges externes** | **-25,35** | **-36,40 %** | **-23,68** | **-33,91 %** | **-26,00** | **-38,71 %** | **-24,70** | **-36,40 %** | **-27,36** | **-38,71 %** |
| **Charges internes** | | | | | | | | | | |
| Amortissements nets | | | | | | | | | | |
| – patrimoine | | | | | | | | | | |
| – autres | | | | | | | | | | |
| Provisions nettes (2) | | | | | | | | | | |
| – pour travaux | | | | | | | | | | |
| – autres | -0,82 | -1,18 % | -0,22 | -0,31 % | -0,66 | -0,99 % | 0,24 | 0,36 % | -0,38 | -0,54 % |
| **Sous-total Charges internes** | **-0,82** | **-1,18 %** | **-0,22** | **-0,31 %** | **-0,66** | **-0,99 %** | **0,24** | **0,36 %** | **-0,38** | **-0,54 %** |
| **Total des charges** | **-26,18** | **-37,59 %** | **-23,90** | **-34,22 %** | **-26,67** | **-39,70 %** | **-24,46** | **-36,05 %** | **-27,74** | **-39,25 %** |
| Charges financières | -0,09 | -0,13 % | -0,07 | -0,10 % | -0,03 | -0,05 % | | | | |
| **Résultat courant** | **43,38** | **62,29 %** | **45,88** | **65,68%** | **40,48** | **60,25 %** | **43,39** | **63,95 %** | **42,94** | **60,75 %** |
| Produits exceptionnels | 0,01 | 0,01 % | 0,01 | 0,01 % | 0,01 | 0,01 % | | | 0,07 | 0,10 % |
| Charges exceptionnelles | | | | | | | | | -0,14 | -0,20 % |
| **Résultat net comptable** | **43,39** | **62,30 %** | **45,89** | **65,69 %** | **40,48** | **60,27 %** | **43,39** | **63,95 %** | **42,86** | **60,65 %** |
| Variation du report à nouveau Dotation (–) Reprise (+) | 1,11 | 1,60 % | 0,61 | 0,88 % | 0,52 | 0,77 % | 0,61 | 0,90 % | 1,14 | 1,61 % |
| Revenu brut versé | 44,50 | 63,90 % | 46,50 | 66,57 % | 41,00 | 61,04 % | 44,00 | 64,85 % | 44,00 | 62,26 % |

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

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

# Comptes annuels - au 31 décembre 2023

## État du patrimoine

| (en €) | 31 décembre 2023 | | 31 décembre 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| | 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) | 94 120 481,38 | 97 520 000,00 | 94 120 481,38 | 101 980 000,00 |
| Immobilisations en cours | | | | |
| **Sous-total 1 - Immobilisations locatives** | **94 120 481,38** | **97 520 000,00** | **94 120 481,38** | **101 980 000,00** |
| **2 - Provisions liées aux placements immobiliers** | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | -1 703 117,91 | | | |
| Provision pour gros entretien | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| **Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers** | **-1 703 117,91** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| **3 - Titres financiers contrôlés** | | | | |
| Immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| **Sous-total 3 - Titres financiers controlés** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| **TOTAL I - Placements immobiliers** | **92 417 363,47** | **97 520 000,00** | **94 120 481,38** | **101 980 000,00** |
| **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 | 78 784,28 | 78 784,28 | 59 221,31 | 59 221,31 |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations | | | | |
| **Sous-total 1 - Actifs immobilisés** | **78 784,28** | **78 784,28** | **59 221,31** | **59 221,31** |
| **2 - Créances** | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | 472 013,63 | 472 013,63 | 443 658,68 | 443 658,68 |
| Provisions pour dépréciation des créances | -223 665,63 | -223 665,63 | -203 559,41 | -203 559,41 |
| Autres créances | 9 179,00 | 9 179,00 | 8 999,00 | 8 999,00 |
| **Sous-total 2 - Créances** | **257 527,00** | **257 527,00** | **249 098,27** | **249 098,27** |
| **3 - Valeurs de placement et disponibilités** | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | 1 759 151,33 | 1 759 151,33 | 1 614 360,41 | 1 614 360,41 |
| Fonds de remboursement | | | | |
| Autres disponibilités | 172 960,56 | 172 960,56 | 467 102,66 | 467 102,66 |
| **Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités** | 1 932 111,89 | 1 932 111,89 | 2 081 463,07 | 2 081 463,07 |
| **TOTAL III - Actifs d'exploitation** | **2 268 423,17** | **2 268 423,17** | **2 389 782,65** | **2 389 782,65** |

| (en €) | 31 décembre 2023 | | 31 décembre 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| **IV - PASSIFS D'EXPLOITATION** | | | | |
| Provisions pour risques et charges | -1 456,98 | -1 456,98 | -1 804,93 | -1 804,93 |
| **Dettes** | | | | |
| Dettes financières | -283 231,54 | -283 231,54 | -286 915,61 | -286 915,61 |
| Dettes d'exploitation | -431 421,09 | -431 421,09 | -501 085,55 | -501 085,55 |
| Dettes diverses | -915 316,65 | -915 316,65 | -903 813,85 | -903 813,85 |
| **TOTAL IV - Passifs d'exploitation** | **-1 631 426,26** | **-1 631 426,26** | **-1 693 619,94** | **-1 693 619,94** |
| **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)** | **93 054 360,38** | | **94 816 644,09** | |
| **VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)** | | **98 156 996,91** | | **102 676 162,71** |

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

## Tableau de variation des capitaux propres

| (en €) | Situation d'ouverture au 01/01/2023 | Affectation du résultat | Autres mouvements | Situation de clôture au 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| **1 - Capital** | | | | |
| Capital souscrit | 91 676 640,00 | | | 91 676 640,00 |
| Droit de partage | | | | |
| Acompte de liquidation | | | | |
| Capital en cours de souscription | | | | |
| **Sous-total 1 - Capital** | **91 676 640,00** | | **0,00** | **91 676 640,00** |
| **2 - Primes d'émission** | | | | |
| Primes d'émission ou de fusion | 11 734 609,92 | | | 11 734 609,92 |
| Primes d'émission en cours de souscription | | | | |
| Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion | -9 293 259,80 | | | -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 | -1 703 117,91 |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable | | | | |
| Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées | | | | |
| Réserves | | | | |
| Report à nouveau | 699 269,35 | -615,38 | | 698 653,97 |
| **Sous-total 3 - Autres capitaux propres** | **699 269,35** | **-615,38** | **-1 703 117,91** | **-1 004 463,94** |
| **4 - Résultat de l'exercice** | | | | |
| Résultat de l'exercice | 2 260 047,22 | -2 260 047,22 | 2 232 750,20 | 2 232 750,20 |
| Acomptes sur distribution | -2 260 662,60 | 2 260 662,60 | -2 291 916,00 | -2 291 916,00 |
| **Sous-total 4 - Résultat de l'exercice** | **-615,38** | **615,38** | **-59 165,80** | **-59 165,80** |
| **CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)** | **94 816 644,09** | **0** | **-1 762 283,71** | **93 054 360,38** |

## Engagements hors bilan

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2023.

## Engagements réciproques

Il n'y a pas d'engagement réciproque en 2023.

## Compte de résultat

| (en €) | 31 décembre 2023 | | 31 décembre 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| | Détail | Total | Détail | Total |
| **I - Résultat de l'activité immobilière** | | | | |
| **1 - Produits immobiliers** | | | | |
| Loyers | 3 618 509,34 | | 3 518 243,22 | |
| Charges facturées | 488 093,70 | | 395 800,81 | |
| Produits des participations contrôlées | | | | |
| Produits annexes | 7 663,99 | | 3 885,26 | |
| Reprise de provisions | | | | |
| Transfert de charges immobilières | 880,00 | | 9 360,00 | |
| **Sous total 1 - Produits immobiliers** | | **4 115 147,03** | | **3 927 289,29** |
| **2 - Charges immobilières** | | | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 488 093,70 | | 395 800,81 | |
| Travaux de gros entretiens | | | | |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 273 408,57 | | 161 266,76 | |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | | | | |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | | | | |
| Autres charges immobilières | 727 687,82 | | 708 882,47 | |
| **Sous total 2 - Charges immobilières** | | **1 489 190,09** | | **1 265 950,04** |
| **Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)** | | **2 625 956,94** | | **2 661 339,25** |
| **II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière** | | | | |
| **1 - Produits d'exploitation** | | | | |
| Reprise d'amortissements d'exploitation | | | | |
| Reprises de provisions d'exploitation | | | | |
| Reprise de provisions pour créances douteuses | 56 789,62 | | 55 118,71 | |
| Reprise de provisions pour risques et charges | 1 804,93 | | 3 113,51 | |
| Transfert de charges d'exploitation | | | | |
| Autres produits | 0,04 | | 1,79 | |
| **Sous total 1 - Produits d'exploitation** | | **58 594,59** | | **58 234,01** |
| **2 - Charges d'exploitation** | | | | |
| Commissions de la Société de gestion | 271 927,30 | | 267 070,97 | |
| Charges d'exploitation de la société | 138 094,40 | | 142 111,47 | |
| Diverses charges d'exploitation | 13 936,31 | | 7 201,10 | |
| Dotation aux amortissements d'exploitation | | | | |
| Dotations aux provisions d'exploitation | 1 456,98 | | 1 804,93 | |
| Dépréciation des créances douteuses | 76 895,84 | | 43 794,44 | |
| **Sous total 2 - Charges d'exploitation** | | **502 310,83** | | **461 982,91** |
| **Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)** | | **-443 716,24** | | **-403 748,90** |
| **III - Résultat financier** | | | | |
| **1 - Produits financiers** | | | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | | | | |
| Produits d'intérêts des comptes courants | | | | |
| Autres produits financiers | 54 337,39 | | 2 652,41 | |
| Reprise de provisions sur charges financières | | | | |
| **Sous total 1 - Produits financiers** | | **54 337,39** | | **2 652,41** |
| **2 - Charges financières** | | | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | | | | |
| Charges d'intérêts des comptes courants | | | | |
| Autres charges financières | | | 195,54 | |
| Dépréciations des charges financières | | | | |
| **Sous total 2 - Charges financières** | | **0,00** | | **195,54** |
| **Total III - Résultat financier (1-2)** | | **54 337,39** | | **2 456,87** |

| (en €) | 31 décembre 2023 | | 31 décembre 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| | Détail | Total | Détail | Total |
| **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** | | **0,00** |
| **2 - Charges exceptionnelles** | | | | |
| Charges exceptionnelles | 7 500,00 | | 0,00 | |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | | | | |
| **Sous total 2 - Charges exceptionnelles** | | **7 500,00** | | **0,00** |
| **Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)** | | **-3 827,89** | | **0,00** |
| **Résultat net (I+II+III+IV)** | | **2 232 750,20** | | **2 260 047,22** |

# Règles et méthodes comptables

La mise en liquidation de la SCPI a été votée lors de l'Assemblée Générale de juillet 2023

## Faits caractéristiques de l'exercice

Les comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été préparés dans un contexte marqué par un accroissement des taux directeurs, permettant ainsi de contenir la hausse de l'inflation amorcée l'exercice précédent. Les effets de cette hausse des taux sur les états financiers de la Société concernent principalement l'évolution des loyers et charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant) ainsi que la liquidité (et notamment le respect des covenants bancaires) avec une attention particulière portée sur les conditions de financement actuelles et futures. Dans ce contexte de volatilité accrue des marchés immobiliers conjugué à des incertitudes géopolitiques, le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes de liquidation.

## Evénements post-clôture

Le début d'année 2024 semble présenter une stabilisation de l'environnement macroéconomique, mais les incertitudes géopolitiques sont toujours présentes et peuvent impacter les taux directeurs, ce qui pourra avoir des effets sur l'évolution des valorisations des actifs et des participations, l'indexation des loyers et charges, ainsi que la liquidité (et notamment le respect des covenants bancaires) avec une attention particulière portée sur les conditions de financement actuelles et futures. Le contexte de volatilité des marchés immobiliers reste présent et le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes de liquidation.

## Règles et méthodes comptables

### Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 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.

**Comptes établis en valeur liquidative :** L'entrée en liquidation entraîne un changement de méthodes comptables. En effet, les comptes annuels sont désormais présentés en valeur liquidative hors frais de liquidation. Le principal changement concerne le patrimoine immobilier qui est inscrit dans l'état du patrimoine en colonne valeurs bilantielles pour sa valeur actuelle.

### Immobilisations incorporelles

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

### Immobilisations locatives

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur liquidative. 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 comptes des plus-values latentes sur actifs. Ces derniers 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 6 février 2024.

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 (2024-2028) 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.

## 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 2023 | | 31 décembre 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| **Terrains et constructions locatives** | | | | |
| Habitations | 92 417 363,47 | 97 520 000,00 | 94 120 481,38 | 101 980 000,00 |
| **Total** | **92 417 363,47** | **97 520 000,00** | **94 120 481,38** | **101 980 000,00** |

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

## Situation des investissements

| Adresse | Ville | Date d'acquisition | Affectation surface détaillée | Surface en m² | Nbre de logements par immeuble | Prix d'acquisition (en €) | Travaux (en €) | Dépreciations | Valeur Nette Comptable (en €) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ile-de-France** | | | | | | | | | |
| "POLYCR'HOME"<br>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<br>8 rue de l'Orangerie | 94170 - LE-PERREUX-SUR-MARNE | 2012 | Résidentiel | 1 097 | 16 | 5 629 039,80 | | | |
| 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<br>2 à 6 rue de Wissous | 91420 - MORANGIS | 2013 | Résidentiel | 1 458 | 20 | 5 518 130,40 | | | |
| Les Jardins des Lumières 19-21 rue de Paris<br>21-23 rue des Cailloux | 92110 - CLICHY-LA-GARENNE | 2013 | Résidentiel | 1 153 | 16 | 6 836 479,64 | 3 956,15 | | |
| 39 rue Traversière/rue de Meudon | 92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT | 2013 | Résidentiel | 1 625 | 23 | 11 526 364,80 | | | |
| **Sous-total Ile-de France** | | | **11 immeuble(s)** | **15 504** | **246** | **86 600 976,43** | **3 956,15** | | |
| **Régions** | | | | | | | | | |
| 90 chemin du Roy d'Espagne | 13009 - MARSEILLE | 2012 | Résidentiel | 2155 | 42 | 7 515 548,80 | | | |
| **Sous-total Régions** | | | **1 immeuble(s)** | **2 155** | **42** | **7 515 548,80** | **0,00** | | |
| **Total 2023** | | | **12 immeuble(s)** | **17 659** | **288** | **94 116 525,23** | **3 956,15** | **-1 703 117,91** | **92 417 363,47** |
| **Rappel 2022** | | | **12 immeuble(s)** | **17 659** | **288** | **94 116 525,23** | **3 956,15** | **0,00** | **94 120 481,38** |

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.

## Plan pluri-annuel de gros entretien

Néant.

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

| (en €) | Situation d'ouverture au 01/01/2023 | Augmentation | Diminution | Situation de clôture au 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| **1 - Immobilisations incorporelles** | | | | |
| Frais de constitution | | | | |
| Frais d'augmentation de capital | | | | |
| Frais de fusion | | | | |
| **Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| **2 - Immobilisations corporelles** | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 93 690 923,25 | | | 93 690 923,25 |
| Agencements et installations | 429 558,13 | | | 429 558,13 |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Titres de sociétés de personnes - parts et actions | | | | |
| Frais d'acquisition des immeubles | | | | |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives | | | | |
| **Sous-total 2 - immobilisations corporelles** | **94 120 481,38** | **0,00** | **0,00** | **94 120 481,38** |
| **3 - Immobilisations financières** | | | | |
| Fonds de roulement sur charges syndics | 59 221,31 | 19 562,97 | | 78 784,28 |
| Remboursement des fonds de roulement | | | | |
| Créances rattachées aux titres de participations | | | | |
| **Sous-total 3 - Immobilisations financières** | **59 221,31** | **19 562,97** | **0,00** | **78 784,28** |
| **Total** | **94 179 702,69** | **19 562,97** | **0,00** | **94 199 265,66** |

## Tableau de variation des amortissements

| (en €) | Situation d'ouverture au 01/01/2023 | Augmentation | Diminution | Situation de clôture au 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| **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 | | -1 703 118 |
| Travaux locatifs | | | | |
| Agencements et installations | | | | |
| Frais d'acquisition des immeubles | | | | |
| Frais de notaire | | | | |
| Droits d'enregistrements | | | | |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives | | | | |
| **Sous-total 2 - Immobilisations corporelles** | **0,00** | **-1 703 118** | **0,00** | **-1 703 118** |
| **Total** | **0,00** | **-1 703 118** | **0,00** | **-1 703 118** |

(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 01/01/2023 | Degré de liquidité Moins d'un an | De 1 à 5 ans | Plus de 5 ans | Situation de clôture au 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Créances locataires et comptes rattachés** | | | | | |
| Créances locataires | 233 307,43 | 239 598,70 | | | 239 598,70 |
| Locataires douteux | 210 351,25 | 232 414,93 | | | 232 414,93 |
| Dépréciation des créances | -203 559,41 | -223 665,63 | | | -223 665,63 |
| **Autres créances** | | | | | |
| Intérêts ou dividendes à recevoir | | | | | |
| Etat et autres collectivités | | 180,00 | | | 180,00 |
| Associés opération sur capital | 8 973,64 | 8 973,64 | | | 8 973,64 |
| Syndic | | | | | |
| Autres débiteurs | 25,36 | 25,36 | | | 25,36 |
| **Total** | **249 098,27** | **257 527,00** | **0,00** | **0,00** | **257 527,00** |

## Tableau de variation des provisions - Actif

| (en €) | Situation d'ouverture au 01/01/2023 | Dotation | Reprise | Situation de clôture au 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| Provision pour gros entretien | | | | |
| **Total** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |

## Détail des autres passifs d'exploitation

| (en €) | Situation d'ouverture au 01/01/2023 | Degré d'exigibilité Moins d'un an | De 1 à 5 ans | Plus de 5 ans | Situation de clôture au 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| Provisions pour risques et charges | 1 804,93 | 1 456,98 | | | 1 456,98 |
| Dépôts de garantie reçus | 286 915,61 | | | 283 231,54 | 283 231,54 |
| Dettes auprès d'établissements de crédit | | | | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 501 085,55 | 431 421,09 | | | 431 421,09 |
| Dettes sur immobilisations | 58 590,00 | 58 590,00 | | | 58 590,00 |
| Locataires créditeurs | 58 498,00 | 67 290,51 | | | 67 290,51 |
| Dettes aux associés | 605 999,85 | 622 574,59 | | | 622 574,59 |
| Dettes fiscales | | 205,15 | | | 205,15 |
| Autres dettes diverses | 180 726,00 | 166 656,40 | | | 166 656,40 |
| **Total** | **1 693 619,94** | **1 348 194,72** | | **283 231,54** | **1 631 426,26** |

## Tableau des variation des provisions - Passif

| (en €) | Situation d'ouverture au 01/01/2023 | Dotation | Reprise | Situation de clôture au 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| Dépréciations pour charges sur lots vacants et non récupérables | | | | |
| Provision pour litiges | | | | |
| Provision pour risques | 291,18 | 0,00 | 291,18 | 40,79 |
| Provision pour charges | 1 513,75 | 40,79 | 1 513,75 | 1 416,19 |
| **Total** | **1 804,93** | **40,79** | **1 804,93** | **1 456,98** |

## Variations des placements et disponibilités

| (en €) | Situation d'ouverture au 01/01/2023 | Augmentation | Diminution | Situation de clôture au 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| Valeurs mobilières de placement | 1 614 360,41 | 14 340 120,85 | 14 195 329,93 | 1 759 151,33 |
| Fonds de remboursement | | | | |
| Autres disponibilités | 467 102,66 | 24 447 633,90 | 24 741 776,00 | 172 960,56 |
| **Total** | **2 081 463,07** | **38 787 754,75** | **38 937 105,93** | **1 932 111,89** |

## Variation du poste de comptes de régularisation

| (en €) | Situation d'ouverture au 01/01/2023 | Augmentation | Diminution | Situation de clôture au 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| Charges constatées d'avance | | | | |
| Autres comptes de régularisation | | | | |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| **Total** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |

## Détail des capitaux propres

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

| Capitaux propres (en €) | Début d'exercice | Augmentation | Affectation du résultat | | Diminution | Fin d'exercice |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Résultat | Distribution | | |
| 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 | | | | -1 703 117,91 |
| Report à nouveau | 699 269,35 | | 2 260 047,22 | -2 260 662,60 | | 698 653,97 |
| Résultat distribué | -615,38 | | 2 232 750,20 | -2 291 916,00 | 615,38 | -59 165,80 |
| **Total** | **94 816 644,09** | | | | | **93 054 360,38** |

## Plus ou moins-values de cessions

| (en €) | Situation d'ouverture au 01/01/2023 | Augmentation | Diminution | Situation de clôture au 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles | | | | |
| Distribution de Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles | | | | |
| **Total** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |

Il n'y a eu aucune cession en 2023.

## Détail du compte de résultat

### Détail sur certains postes des produits immobiliers

| (en €) | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|
| **Détail des charges refacturées** | | |
| - Charges locatives | 452 550,40 | 456 524,23 |
| - Entretien | -19 012,22 | -23 891,79 |
| - Divers | 54 555,52 | -36 831,63 |
| **Total** | **488 093,70** | **395 800,81** |
| **Détail des produits annexes** | | |
| - Indemnités de remise en état | 6 210,37 | 3 733,29 |
| - Indemnités frais procédures | 1 453,62 | 151,97 |
| - Indemnités de résiliation | | |
| - Divers | | |
| **Total** | **7 663,99** | **3 885,26** |
| **Détail des transfert de charges** | | |
| - Frais acquisition | | |
| - Remboursement assurance | 880,00 | 9 360,00 |
| **Total** | **880,00** | **9 360,00** |

## Détails sur certains postes des charges immobilières

| (en €) | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|
| **Détail des autres charges immobilières** | | |
| - Charges sur locaux vacants | -33 026,52 | 29 911,27 |
| - Charges non récupérables | 177 641,26 | 144 482,48 |
| - Assurances non récupérables | 2 532,99 | 2 242,10 |
| **Total** | **147 147,73** | **176 635,85** |
| **Détail des commissions et honoraires** | | |
| - Honoraires de gestion | 172 673,99 | 170 005,54 |
| - Honoraires de relocation | 50 983,51 | 44 640,76 |
| - Honoraires d'avocats | | |
| - Commission d'arbitrage | | |
| - Honoraires d'acquisition | | |
| - Honoraires d'Expertise | | |
| - Honoraires divers | 27 744,96 | 8 003,14 |
| **Total** | **251 402,46** | **222 649,44** |
| **Détail des impôts et taxes** | | |
| - Taxe foncière | 301 159,00 | 275 079,72 |
| - Taxe sur les ordures ménagères | 18,37 | |
| - Autres taxes | -0,10 | 6 456,91 |
| **Total** | **301 177,27** | **281 536,63** |

## Détail sur certains postes de produits d'exploitation

| (en €) | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|
| **Détail des transfert 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 €) | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|
| **Détail des frais d'assemblées et de conseils** | | |
| - Rapports annuels | 22 806,80 | 22 273,78 |
| - informations associés | 10 298,21 | 8 217,68 |
| - Frais d'assemblée | 19 897,92 | 15 121,72 |
| - Affranchissements | 6 914,14 | 10 109,91 |
| - Conseil de surveillance - remboursement de frais | 3 475,95 | 2 884,77 |
| **Total** | **63 393,02** | **58 607,86** |
| **Détail des cotisations et contributions** | | |
| - Cotisation AMF et autres | 1 500,00 | 29,28 |
| - Coût Dépositaire | 25 945,78 | 25 151,13 |
| - Cotisation sur la valeur ajoutée | | 415,00 |
| - TVA non récupérable | | |
| **Total** | **27 445,78** | **25 595,41** |
| **Détail des autres charges d'exploitation** | | |
| - Jeton de présence | 7 200,00 | 7 200,00 |
| - Perte sur créances irrécouvrables | 6 730,50 | |
| - Commission sur les souscriptions | | |
| - Autres charges de gestion courante | 5,81 | 1,10 |
| **Total** | **13 936,31** | **7 201,10** |

## Détail du calcul des commissions

| Nature | Base (en €) | Taux TTI | Commissions (en €) |
|---|---|---|---|
| Commission de Gestion [1] | 3 596 357,00 | 7,535% | 270 985,50 |
| Produits financiers perçus | 47 090,00 | 2,00% | 941,80 |

(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 €) | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|
| **1 - Produits financiers** | | |
| - Intérêts des comptes courants | | |
| - Intérêts sur VEFA | | |
| - Intérêts sur comptes bancaires | 54 337,39 | 2 652,41 |
| **Total 1 - Produits financiers** | **54 337,39** | **2 652,41** |
| **2 - Charges financières** | | |
| - Intérêts sur emprunts | | |
| - Agios | | 195,54 |
| **Total 2 - Charges financières** | **0,00** | **195,54** |
| **Résultat financier (1-2)** | **54 337,39** | **2 456,87** |

## Produits et charges exceptionnels

| (en €) | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|
| **1 - Produits exceptionnels** | | |
| - Indemnité diverses | | |
| - Produits divers | 3 672,11 | |
| **Total 1 - Produits exceptionnels** | **3 672,11** | **0,00** |
| **2 - Charges exceptionnelles** | | |
| - Charges diverses | | |
| - Litige contentieux | 7 500,00 | |
| **Total 2 - Charges exceptionnelles** | **7 500,00** | **0,00** |
| **Résultat exceptionnel (1-2)** | **-3 827,89** | **0,00** |

# Parties liées

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

| | Postes du bilan | Compte de résultat |
|---|---|---|
| **Entreprises liées** | **Dettes fournisseurs [1]** | **Commissions de gestion [2]** |
| Amundi Immobilier | -78 784,28 | 271 927,30 |
| **Total** | **-78 784,28** | **271 927,30** |

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

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

# Rapport général du Conseil de Surveillance
## Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023.

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 du budget à l'occasion des deux séances ordinaires. Le Commissaire aux Comptes a répondu à toutes les interrogations du Conseil.

Le Conseil de Surveillance a été consulté sur la décision de distribution de dividendes au titre de l'exercice 2023 ainsi que le projet de distribution 2024.

Information importante : Notre assemblée générale de 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 va aussi procéder à sa vente progressive. Cela passe par l'élaboration d'une stratégie de vente et d'un planning associé au regard des conditions de marché.

## Résultat de l'exercice

Le résultat de la S.C.P.I. au 31 décembre 2023 s'élève à 2 232 750,20 €, en baisse de 1,20 %. Malgré une augmentation de 3 % de l'activité immobilière et des produits financiers générés par le placement de notre trésorerie. Le Conseil de Surveillance demande à la Société de Gestion une meilleure maîtrise des dépenses dont la plupart sont en hausse.

### Le Dividende définitif et le Report à Nouveau (RAN)

Le dividende définitif pour l'exercice clos au 31 décembre 2023 a été fixé à 44,00 € par part grâce à la distribution totale du résultat 2023 et d'une partie du report à nouveau. Après affectation du résultat et de la distribution de l'exercice 2023, le report à nouveau s'établit à 12,28 € par part en baisse de 1,13 € par part.

### Distribution et résultat prévisionnels

Compte tenu du budget établi par la Société de Gestion, et du report à nouveau, la distribution prévisionnelle 2024 pourrait être de 44,00 €, identique à celle de 2023. Mais là aussi cette distribution, constante aux années précédentes, devra certainement avoir recours à une diminution du RAN. Pour sécuriser cette distribution et ne pas à avoir à trop réduire le RAN, le Conseil a demandé à la Société de Gestion de renforcer la commercialisation sur 4 de nos immeubles.

## Les investissements

Le patrimoine de notre S.C.P.I. se compose de douze (12) immeubles, pour une surface totale de 17 659 m². Il est essentiellement investi en Ile de France. Sa valeur est estimée selon les experts en baisse de 4,37 %. Cette baisse est due à un ajustement de la valeur d'expertise des appartements en conséquence des mouvements négatifs sur le marché de l'immobilier.

## L'exploitation et la gestion

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) est en légère hausse à 93,4 % contre 93,1 % en 2022. Le Conseil a demandé que ce TOF continue d'être amélioré afin de soutenir la distribution attendue. Les provisions pour contentieux ont augmenté de 9,87 % pour s'établir à 223 665,63 €. Les recouvrements et procédures diverses se poursuivent mais avec un taux de réussite plus faible que par le passé.

## Liquidation

L'Assemblée Générale de Juillet dernier ayant voté la mise en liquidation de la société, le Conseil de Surveillance a tenu, à sa demande, une réunion exceptionnelle en novembre 2023 pour établir, avec la Société de Gestion, une stratégie de liquidation du patrimoine de la SCPI. Pour l'ensemble des immeubles, nous allons atteindre, en 2024 ou 2025 l'échéance fiscale des 9 ans permettant de vendre les lots en conservant notre avantage fiscal. Le Conseil de Surveillance a exprimé son souhait de plutôt vendre à la découpe (appartement par appartement) afin de vendre au meilleur prix même si la Société de Gestion souhaite tester la vente en bloc de certains immeubles, ce qui permettrait de vendre plus rapidement, mais avec une décote. Il a donc été décidé de ne plus mettre en location les lots qui se libèrent afin de pouvoir les vendre vides (un nouveau bail repousserait l'échéance de 6 ans). Cependant, depuis cette réunion, compte tenu de la faiblesse du marché immobilier, la Société de Gestion a décidé de mettre en pause le processus de vente de notre patrimoine, en attendant une amélioration des conditions de marché. Il n'y aura donc probablement pas de vente (et donc pas de distribution liée aux ventes) en 2024, et l'arrêt des mises en location va forcément dégrader sensiblement les rentrées de loyers et donc le résultat comptable et probablement la distribution de 2024.

## Conclusion

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

- la valeur nette comptable s'élève à 93 054 360,38 €, soit 1 786,45 € par part en baisse de 1,86 %,
- la valeur de réalisation s'élève à 98 156 996,91 €, soit 1 884,41 € par part en baisse de 4,40 %,

Notre investissement initialement de 2 000 euros par part est donc aujourd'hui valorisé à 1 884,41 € sur laquelle viendra se déduire les futurs frais de vente des actifs et des 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.

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons pu débattre sur les projets de rapport de la Société de Gestion et des résolutions. Aussi nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions ordinaires qui sont soumises à votre approbation hormis la résolution donnant Quitus à la Société de Gestion. Une augmentation non maîtrisée des charges de notre SCPI (+15 % sur l'exercice 2023) se traduit aujourd'hui par une dégradation de notre résultat et de notre rendement à venir. Par conséquent, le Conseil de Surveillance vous invite à ne pas accorder le quitus à la Société de Gestion (Vote CONTRE ou ABSTENTION à votre convenance).

Pour votre parfaite information sur la gestion de votre SCPI, nous comptons sur votre présence à l'Assemblée Générale du 18 Juin 2024. À défaut, nous vous remercions par avance de voter par correspondance ou par voie électronique ou encore de donner procuration à W. Wissocq - Président du Conseil de Surveillance (différent du Président de séance, qui est le représentant de la Société de Gestion). Avec votre pouvoir, le Président du Conseil de Surveillance votera conformément aux recommandations énoncées ci-dessus hormis pour les résolutions portant sur l'élection des membres du Conseil de Surveillance où une abstention sera retenue. Votre participation est importante et évitera l'organisation d'une seconde Assemblée Générale dont notre SCPI pourrait faire l'économie. Sachez aussi que vous pouvez contacter le Conseil de Surveillance à l'adresse mail suivante : premely3@outlook.fr.

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 cette année 2023.

**Le Président du Conseil de Surveillance,**
**William WISSOCQ**

# Rapport du Commissaire aux comptes
## Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note "Principes et règles comptables en vigueur" de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthodes comptables relatif à l'établissement des comptes en valeur liquidative en raison de l'entrée en liquidation de société PREMELY HABITAT 3 BBC.

### 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, en tant que liquidateur, 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 2023)

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 2023, la rémunération s'est élevée à 271 927,30 € 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 2023, 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 2023, 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 2023, 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 2023, 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 : | 2 232 750,20 € |
| • augmenté du report à nouveau antérieur de : | 698 653,97 € |
| constitue un bénéfice distribuable de : | 2 931 404,17 € |
| décide de l'affecter : | |
| • à la distribution d'un dividende à hauteur de : | 2 323 169,40 € |
| • Dont | 2 291 916,00 €<br>Soit 44,00 € par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés |
| • Dont | 31 253,40 €<br>Soit 0,60 € par part correspondant au prélèvement sur le report à nouveau versé aux associés en Avril 2024 |
| • au compte de *"report à nouveau"* à hauteur de : | 608 234,77 €<br>soit : 11,68 €<br>par part de la SCPI |

L'assemblée générale prend acte que le report à nouveau, avant prise en compte de l'acompte versé aux associés en 2024, ressortirait à 639 488,17 €, soit 12,28 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2023.

### 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 : | 93 054 360,38 €, | soit 1 786,45 € par part, |
| • valeur de réalisation : | 98 156 996,91 €, | soit 1 884,41 € par part, |
| • valeur de reconstitution : | 98 156 996,91 €, | soit 1 884,41 € 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 2023,
- 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 3 900 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 du Conseil de Surveillance*

L'Assemblée Générale :

- rappelle que l'article 23 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,
- prend acte de l'arrivée à terme de l'ensemble des mandats du Conseil de Surveillance de la SCPI
- prend acte que 1 poste vacant est à pourvoir au Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 7 à 12 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

### 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

*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

Le Conseil de Surveillance est composé de :

| | |
|---|---|
| Président | William WISSOCQ |
| Vice-Président | Patrick KONTZ |
| Membres | Jean-Yves DAVID |
| | Marie-José DUTEURTRE |
| | Karl JAOUEN |
| | Olivier LAVIROTTE |
| | Gilles LOHEZ |
| | Laurent MINI |
| | Philippe PLACIER |
| | Pierre SELOSSE |
| | SCI BOBRICK représentée par Christian GAETA WITTNER |

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 15 juin 2021, pour un mandat de trois exercices.

Il doit être renouvelé en intégralité lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023. Ainsi, 7 à 12 postes sont donc à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants (par ordre alphabétique) :

| Prénom et Nom | Date de naissance | Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernières années | Nombre de parts détenues dans Premely Habitat 3 BBC | Nombre de mandats détenus dans les SCPI gérées par Amundi Immobilier |
|---|---|---|---|---|
| Jean-Yves DAVID | 22/11/1956 | Retraité de la Fonction Publique hospitalière<br>Investisseur privé | 10 | 3 |
| Patrick KONTZ | 16/01/1955 | Retraité de la Gendarmerie<br>Président et membres de Conseils de Surveillance de SCPI | 110 | 3 |
| Olivier LAVIROTTE | 24/02/1964 | Gérant de la société Olivier Lavirotte Consulting EURL<br>Représentant France Maghreb & Afrique Francophone du Groupe italien Maire-Tecnimont | 28 | 4 |
| Gilles LOHEZ | 16/05/1970 | Chargé de mission auprès de la préfecture de région Ile-de-France | 35 | 1 |
| Laurent MINI | 15/02/1964 | Professeur des écoles | 35 | 1 |
| Philippe PLACIER | 16/02/1965 | Chargé de mission immobilier de l'Etat | 12 | 1 |
| Pierre SELOSSE | 19/09/1957 | Ingénieur – Consultant en système d'information | 15 | 3 |
| SCI BOBRICK<br>Représentée par<br>Christian GAETA WITTNER | Du représentant permanent :<br>14/12/1973 | Acquisition, revente gestion et administration civile de tous biens et droits immobiliers lui appartenant<br>Références du représentant permanent :<br>Conseiller patrimonial Crédit Agricole<br>Bailleur privé<br>Gérant de SCI spécialisée dans les SCPI | 165 | 1 |
| William WISSOCQ | 03/05/1971 | Directeur des opérations | 7 | 2 |

Premely Habitat 3 BBC – Société Civile de Placement Immobilier - Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) n° 11-18 du 19/07/2011.
Siège Social : 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris - 533 602 819 RCS Paris - Adresse postale : 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.

Amundi ASSET MANAGEMENT | Actifs Réels