

Immobilier

Rapport Annuel 2022

Premely Habitat 3 BBC

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

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 2022	5
Conjoncture macro-économique et immobilière	6
Rapport de la Société de Gestion	7
Tableaux annexes	19
Comptes annuels au 31 décembre 2022	21
Règles et méthodes comptables	26
Compléments d'informations	28
Rapport spécial de la Société de Gestion	34
Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance	36
Rapports du Commissaire aux comptes	37
Texte des résolutions	39

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2022

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
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 2022

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

Les associés



Les résultats financiers ⁽¹⁾



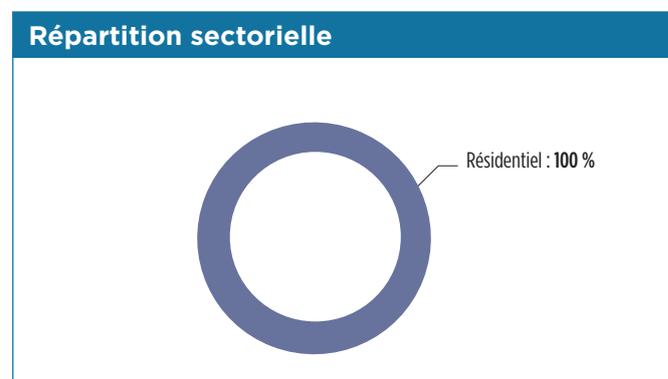
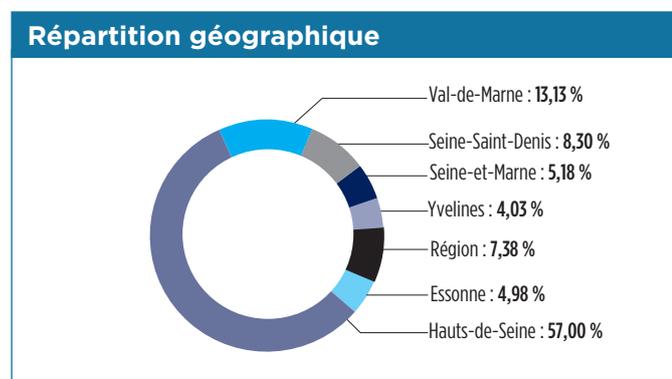
Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles au 31/12/2022	12
Surface du Patrimoine au 31/12/2022	17 659 m ²
Nombre de locataires	269
Taux d'occupation financier annuel	93,12 %

Les valeurs de la SCPI

	SCPI	Par part
Valeur comptable	94 816 644,09 €	1 820,28 €
Valeur de réalisation	102 676 162,71 €	1 971,17 €
Valeur de reconstitution	119 775 286,80 €	2 299,44 €

Répartition du patrimoine en valeur vénale



(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
(2) Avant impôt sur revenus financiers. (3) Après affectation du résultat 2021.

Conjoncture macro-économique et immobilière

Europe : tendances 2022

Contexte économique

L'année 2022 marque un changement significatif d'environnement géopolitique, économique et financier, entre guerre en Ukraine, forte inflation et hausse des taux d'intérêt.

En 2022 le PIB réel de la zone euro a augmenté de 3,5 % sur 1 an, porté par le 1^{er} semestre. Au 4^e trimestre 2022, il a progressé en 3 mois de 0,1 % (chiffre incluant de légères hausses en France et en Espagne et de légères baisses en Allemagne et en Italie).

En raison de la hausse des prix de l'énergie et de l'alimentation dans un contexte de guerre en Ukraine, l'inflation a été vive en 2022, à 8,4 % en zone euro.

Ce contexte inflationniste a amené la BCE (Banque Centrale Européenne) à augmenter fortement ses taux directeurs (+250 points de base au 2nd semestre 2022 pour le taux principal de refinancement), après plus de 10 ans de non augmentation.

Résidentiel - France

Les ventes de logements anciens ont totalisé 1,1 million d'unités en 2022, en recul de 5 %, même si le niveau de transactions reste élevé dans une perspective historique. Ce tassement est intervenu au 2nd semestre, en raison de la hausse des taux de financement.

Les prix des logements anciens en France métropolitaine ont crû en 2022 de 4,9 % (3,6 % pour les appartements, 5,8 % pour les maisons).

La hausse des prix a néanmoins marqué le pas au 4^e trimestre 2022 avec + 0,2 %, après 8 trimestres successifs avec a minima + 1,4 %.

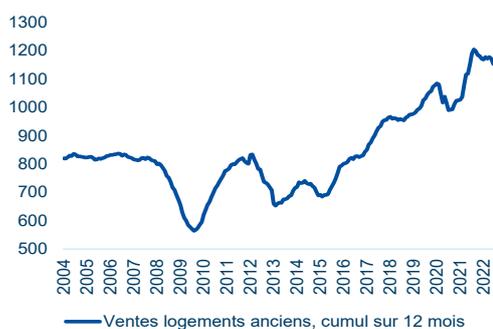
Les situations sont hétérogènes selon les localisations.

En janvier 2023, les loyers des résidences principales du secteur libre (y compris loi 1948) ont augmenté en moyenne de 0,4 % depuis octobre 2022 et de 1,3 % sur un an (1,5 % en Ile-de-France, 1,2 % en régions)

Au 21 février 2023	Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %)			Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %)		
	2022	2023 (prév.)	2024 (prév.)	2022	2023 (prév.)	2024 (prév.)
Monde	3,4	2,5	2,8	8,2	5,9	4,2
Zone Euro	3,5	0,2	0,9	8,4	6,2	3,2
Allemagne	1,9	0	0,9	8,7	7,3	3
France	2,6	0,3	1	5,9	5,4	2,9
Italie	3,9	0,3	0,9	8,7	6,9	2,3
Espagne	5,5	0,8	1,1	8,3	3,6	3,3
Royaume-Uni	4	-0,4	1	9	7,4	3,7

Source : Recherche Amundi (février 2023)

France - Ventes de logements anciens (milliers)



Sources : Amundi Immobilier sur données Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval (mars 2023)

Convictions et Perspectives 2023

Economie

Dans notre scénario économique central, pouvant être modifié, la croissance du PIB en zone euro en 2023 a été révisée à la hausse. La croissance s'éleverait à 0,2 % sur 1 an. L'inflation devrait être moins vive qu'en 2022 mais rester significative, à 6,2 %. Le resserrement de la politique monétaire devrait constituer un net handicap à la croissance économique et la maintenir en dessous de son potentiel en 2023-2024. À 2,5 % fin février 2023, le taux de dépôt de la BCE pourrait atteindre 3,5 % six mois après (selon Amundi Institute au 21 février 2023).

Résidentiel - France

En 2023, en raison notamment de la remontée des taux de crédit habitat et de l'inflation, les ventes de logement devaient se tasser : une baisse de 10 % en 2023 est envisagée par le Crédit Agricole (hypothèse à fin février 2023).

Les prix de l'ancien devraient diminuer en 2023, en lien avec la hausse des taux qui pèse sur le pouvoir d'achat immobilier ; l'intensité de la baisse est partiellement modérée par des facteurs structurels (démographie, préparation à la retraite) et une possible réduction de la surface achetée.

Les actifs les moins performants énergétiquement pourraient être davantage affectés avec la réglementation limitant la location de certaines catégories de biens.

Sources : Amundi Immobilier, Amundi Institute, BCE, CBRE Recherche, Insee, brokers, Immostat (2022 T4)

Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2022 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.

Résumé de l'activité et distribution de la SCPI en 2022

Activité immobilière

Le taux d'occupation financier (TOF) de votre SCPI s'élève à 93,12 % en 2022 contre 92,5 % en 2021. Cela s'explique entre autres par un niveau de rotation locative de 16 % sur l'année, taux qui reste dans la moyenne entre 20-30 % des SCPI résidentiels comparables⁽¹⁾. Pour rappel, la rotation illustre le taux de mobilité des locataires et impacte les résultats de votre SCPI en terme de frais de relocation, de travaux éventuels pour la remise en location et de délais de vacance intermédiaire. Dix-neuf logements sont vacants au 31 décembre 2022 contre vingt en 2021 sur les 288 lots qui composent son patrimoine.

Les immeubles les moins performants avec un TOF au 4^e Trimestre en deçà de la moyenne annuelle sont les immeubles de Courbevoie (81,3 %), Issy Les Moulineaux (80,6 %), Morangis (88,7 %) et Clichy la Garenne (91,6 %). Les immeubles les plus performants et proches de 100 % de TOF sont les immeubles à Montreuil (99,1 %), Le Perreux (100 %), Guyancourt (100 %) et Boulogne Billancourt (100 %). Trois lots sur l'immeuble de Marseille, remplissant la location d'au moins 8 ans et pouvant être vendus début 2023 car en location depuis 9 ans, ont été neutralisés et n'ont pas été remis à la location après le départ du locataire.

Résultat financier de la SCPI

Le résultat comptable de votre SCPI atteint 43,39 € par part en 2022 contre 40,48 € en 2021 en hausse de +7 %. Cette progression du résultat s'explique par l'amélioration du taux d'occupation financier, un niveau d'entretien et de travaux de remise en état plus faibles qu'en 2021, un niveau de douteux en forte baisse et enfin des frais généraux également en baisse.

Compte tenu de ce résultat et du report à nouveau disponible de 4,10 mois de distribution à 14,02 € par part au 31 décembre 2021, la SCPI a distribué 44 € par part dont 0,60 € par part de RAN en hausse de 3 € par part par rapport à la distribution 2021 de 41 € par part. Après prise en compte de cette distribution, le stock de réserves est équivalent à environ 4 mois de distribution à 13,41 € par part.

La distribution 2022 rapportée au prix de souscription permet à votre SCPI d'offrir une performance courante de 2,2 %.

La Valorisation du Patrimoine

Les valeurs d'expertise du patrimoine de la SCPI ont augmenté de 0,9 M€ soit + 0,9 % par rapport à 2021. Les hausses les plus significatives en montant sont à attribuer à Montreuil pour 0,5 M€ (+5,9 %), Boulogne Billancourt pour 0,3 M€ (+2,4 %). Les baisses les plus importantes portent sur Le Perreux pour 0,1 M€ (-2,4 %) et Chaville 0,1 M€ (-1,2 %).

Cette valorisation des immeubles a permis de faire évoluer la valorisation des parts de votre SCPI (valeur de réalisation) à 1 917,17 € part soit +0,84 % par rapport à 2021.

L'écart entre la valeur d'expertise de 2022 et la valeur nette comptable (VNC) de 2022 est de 7,9 M€ soit +8,35 %. Cette plus-value latente est notamment localisé sur les immeubles de Boulogne Billancourt pour 2,9 M€ (24,9 % au-dessus de sa VNC), Montreuil pour 1,8 M€ (+26,9 % au-dessus de sa VNC) et de Clichy-la-Garenne pour 1,4 M€ (+20,9 % au-dessus de sa VNC). Toutefois le prix de la part reste encore en deçà du prix de souscription de 2 000 € par part.

Distribution et report à nouveau 2022

Comptes de distribution et report à nouveau (en €)	2022	
	Cumul	Par part
Report à nouveau (RAN) comptable début période	730 522,75	14,02
Résultat comptable	2 260 047,22	43,39
Distribution brute annuelle	-2 291 916,00	-44,00
Dont distribution exceptionnelle de Report à nouveau (RAN)	-31 253,40	-0,60
Report à nouveau (RAN) comptable après affectation du résultat	698 653,97	13,41

Les perspectives 2023 de la SCPI

Perspectives 2023 de la SCPI

Premely Habitat 3 BBC poursuivra en 2023 la gestion locative courante de son patrimoine, avec l'objectif de :

- louer les logements à la valeur de marché,
- réaliser des travaux d'entretien et d'aménagement afin de maintenir le potentiel locatif des biens demandé par le marché, afin de réduire le taux de rotation (nombre de libérations/nombre de lots total) notamment sur les immeubles de Courbevoie, Issy Les Moulineaux, Clichy La Garenne,
- réduire au maximum les délais de commercialisation suite au départ du locataire,
- suivre les recouvrements des loyers en poursuivant les actions engagées pour récupérer les loyers impayés notamment sur les immeubles de Morangis, Marseille et Arcueil,
- rester vigilants sur la solvabilité des locataires.

(1) Source : SCPI résidentielles comparables gérées par la Société de Gestion.

En fonction du vote favorable ou pas des associés pour la mise en liquidation le TOF pourrait être impacté par des mesures de non-relocation prises en fonction de la stratégie de cession retenue pour chaque actif et permettant la maximisation des prix de cession. Un lot vide se vend plus cher qu'un lot occupé. Si le lot a déjà été loué 8 ans et en cas de départ de locataire il est préférable de ne pas le relouer et attendre le délai de 9 ans pour le vendre.

Le TOF au 1^{er} trimestre de l'année 2023 a été de 93,62 % en hausse par rapport au 4^e trimestre 2022 de 92,4 %.

S'agissant de la distribution prévisionnelle 2023

Les prévisions budgétaires établies sans prise en compte de cessions éventuelles permettent à la Société de Gestion d'envisager une distribution annuelle de 44 € par part en 2023, cet objectif étant généralement révisé en fin d'année en fonction des résultats effectifs de la SCPI.

Le premier trimestre 2023 a montré un résultat conforme au budget prévisionnel de cette période permettant de verser un compte de 11,00 € par part.

Les Comptes de la SCPI

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

(en €)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	3 518 243,22	3 481 683,27	
Autres produits	3 885,26	7 711,61	
Produits financiers ⁽²⁾	2 652,41	1 025,32	
Sous-total produits	3 524 780,89	3 490 420,20	0,98 %
Charges et provisions			
Charges immobilières ⁽³⁾	-522 312,76	-535 504,75	
Frais généraux	-461 218,05	-488 208,21	
Travaux de remise en état	-53 295,03	-62 320,29	
Provisions nettes ⁽⁴⁾	12 632,85	-40 354,46	
Provisions pour charges non récupérables	-240 540,68	-255 720,56	
Charges financières sur emprunts			
Sous-total charges et provisions	-1 264 733,67	-1 382 108,27	-8,49 %
Résultat exceptionnel		427,73	
Résultat comptable	2 260 047,22	2 108 739,66	7,18 %
Résultat comptable par part ⁽⁵⁾	43,39	40,48	7,18 %
Dividendes brut par part	-44,00	-41,00	7,32 %
<i>Dont distribution de report à nouveau (RAN)</i>	-0,60	-1,00	-40,00 %
Report à nouveau (RAN) comptable après affectation du résultat par part	13,41	14,02	-4,36 %

(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 reddition de charges sur exercices antérieurs. - (4) Y compris les pertes sur créances irrécouvrables. - (5) Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance). RAN (report à nouveau)

Précisions sur certains postes de charges

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

(en €)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Entretien et réparations	-45 520,79	-62 422,63	
Assurances	-2 242,10	-2 209,57	
Honoraires ⁽¹⁾	-178 008,66	-174 230,36	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-281 536,63	-264 054,29	
Autres	-15 004,58	-32 587,90	
Total	-522 312,76	-535 504,75	-2,46 %

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

Dont entretien et réparations -45 520,79 €

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

Les frais généraux

(en €)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunérations de gestion	-267 070,97	-262 771,75	
Honoraires de Commissaires aux comptes	-13 321,00	-13 331,00	
Frais divers de gestion	-180 826,08	-212 105,46	
Total	-461 218,05	-488 208,21	-5,53 %

Les frais généraux comportent principalement :

- la commission de gestion, calculée au taux de 7,535 % TTI sur les loyers encaissés et les produits financiers nets,
- les honoraires de Commissaire aux comptes.
- les frais divers de gestion incluent notamment :
 - les honoraires divers et fonds dépositaire (106 200,16 €),
 - le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (65 807,86 €),
 - les frais bancaires (8 374,47 €),
 - diverses cotisations (444,28 €).

La provision pour gros entretien

La SCPI n'a pas eu à constituer de provision pour gros entretien au titre de l'exercice 2022.

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	Ville	Nature	(en €)
89 Cours des Petites Ecuries	77185 Lognes	Travaux de remise en état	-7364,01
14 rue de Bezons	92400 Courbevoie	Travaux de remise en état	-8 986,97
8 rue de l'Orangerie / 36-38 rue Lamartine	94170 Le Perreux	Travaux de remise en état	-2544,17
247 rue J.J. Rousseau	92130 Issy les Moulinaux	Travaux de remise en état	-15 480,48
2 rue Barbara - 8/10 Place Lucien Boilleau	91420 Morangis	Travaux de remise en état	-2 897,67
4 rue de Barnet	92370 Chaville	Travaux de remise en état	-14 748,46
13 avenue Jeanne d'Arc	94110 Arcueil	Travaux de remise en état	-1 404,96
Divers		Travaux de remise en état	131,69
			-53 295,03

Provisions pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérable se décompose comme suit :

- des charges sur lots vacants pour 30 114,42 €,
- des charges non récupérables pour 197 558,19 €,
- les charges sur exercices antérieurs (redditions de charges) pour 12 868,07 €.

La politique de cessions et d'acquisitions

En 2022, la SCPI étant en phase d'exploitation, il n'y a eu ni acquisition, ni cession.

Situation Locative

Le taux d'occupation

1 ^{er} trimestre	2 ^e trimestre	3 ^e trimestre	4 ^e trimestre	Annuel ⁽¹⁾
92,33 %	93,95 %	93,80 %	92,41 %	93,12 %

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

Les baux

En 2022, 46 baux ont été signés.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2022, 19 logements étaient vacants

Les contentieux

(en €)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-214 883,68	-182 582,92	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances locataires	-43 794,44	-77 829,54	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances locataires	55 118,71	45 528,78	
Provision pour contentieux fin de période	-203 559,41	-214 883,68	-5,27 %

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 décembre 2022 à 203 559,41 € contre 214 883,68 € en 2021, soit une reprise nette annuelle de 11 324,27 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 43 794,44 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 55 118,71 € issues des actions de recouvrement.

Nous constatons que 82 % des provisions pour créances douteuses concernent des locataires partis et 18 % visent des locataires toujours en place. L'activité du contentieux met tout en oeuvre pour recouvrer les sommes dues par ces locataires.

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

Les expertises

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2022 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 101 980 000 € hors droits et à 109 018 000 € droits inclus, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 94 120 481,38 €.

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 décembre 2022 de 102 676 162,71 €.

(en €)	2022	2021	Évolution 2022/2021
Valeurs de réalisation	102 676 162,71	101 821 987,64	0,84 %

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

Le marché des parts

Marché Secondaire

147 parts ont été échangées sur le marché secondaire au cours de l'année 2022.

Date	Nombre de parts échangées	Prix de confrontation (€) (Hors Frais)
30/04/2022	92	1 285
31/05/2022	25	1 300
30/11/2022	30	1 350

45 parts sont en attente de cession au 31 décembre 2022.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'exercice 2022.

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 2022 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 connaître 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 événements 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 01/01/2023

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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} janvier de l'année.

Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation.

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 1^{er} 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 5^e jusqu'à la 21^e puis de 4 % pour la 22^e 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 5^e jusqu'à la 21^e, à 1,60 % pour la 22^e 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 1^{er} 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.

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 revenu 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 SCCELLIER

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 ⁽²⁾	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
43,39	44,00	46,45	46,40	0,05

(1) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31 décembre 2022.

(2) Dont distribution exceptionnelle de report à nouveau (RAN) 2021 d'un montant de 0,60 €.

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

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

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

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de sept à douze membres maximum nommés par l'Assemblée Générale, pour trois ans. 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 1^{er} niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e 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) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) du groupe Amundi,
- un Comité Risques et un Comité Compliance, qui ont pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

C) Description du dispositif

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

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

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

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

- **Le contrôle permanent de 1^{er} niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2^e 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 3^e niveau**, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPIIM, 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. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel.
 - 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 execution).

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 aux 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 1^{er} février 2022, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2021 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2022.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2022, 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 2022, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (120 collaborateurs au 31 décembre 2022) s'est élevé à 11 914 109 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice :
8 939 095 euros, soit 75 % 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 : 2 975 014 euros, soit 25 % 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 collaborateurs au 31 décembre 2022) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2022), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

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

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

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

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

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

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères quantitatifs :

- 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.

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

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'euros³ 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 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 dès 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 prochaine assemblée générale en 2022 à ses actionnaires



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 2019 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux extra-financiers actuels. Celle-ci promeut la mise en place d'actions et de processus de gestion sur l'ensemble des actifs gérés par Amundi Immobilier à l'exception des fonds labellisés ISR (Investissement Socialement Responsable) pour lesquels des processus spécifiques explicités dans leurs codes de transparence s'appliquent.



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

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

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

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



Amundi Immobilier participe également au groupe de travail portant sur le label ISR appliqué à l'immobilier lancé dès 2021 ayant pour objectif le suivi et la mise à jour de ce dernier.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2022	2021
Valeurs de la Société		
Valeur comptable	94 816 644,09	94 848 512,87
Valeur de réalisation	102 676 162,71	101 821 987,64
Valeur de reconstitution	119 775 286,80	118 772 912,27
Valeurs de la Société ramenées à une part		
Valeur comptable	1 820,28	1 820,89
Valeur de réalisation	1 971,17	1 954,77
Valeur de reconstitution	2 299,44	2 280,19

Valeur comptable

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

Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

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

Valeur de reconstitution

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

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

Évolution du capital fin de période

	2018	2019	2020	2021	2022
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	2 043	2 046	2 049	2 050	2 058

Évolution du marché secondaire des parts

	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de parts cédées ou retirées	26	49	50	70	147
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,05 %	0,09 %	0,10 %	0,10 %	0,28 %
Demandes de cessions ou de retraits en attente	24	7	7	50	45
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait					
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)	987,65	1 988,12	2 411,97	2 943,85	7 722,00

Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2018	2019	2020	2021	2022
Report à nouveau avant affectation du résultat	16,20	16,27	15,15	14,54	14,02
Dividende brut versé au titre de l'année	-45,50	-44,50	-46,50	-41,00	-44,00
Dont distribution exceptionnelle de report à nouveau (RAN) sur exercice antérieur			-2,64	-1,00	-0,60
Résultat de l'exercice	45,57	43,39	45,89	40,48	43,39
Report à nouveau après affectation du résultat	16,27	15,15	14,54	14,02	13,41

Emploi des fonds

(en €)	31/12/2021	Variation	31/12/2022
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	-93 411 182,15	-10 029,88	-93 421 212,03
Report à nouveau	705 343,08	-6 073,73	699 269,35
Investissements	-94 116 525,23	-3 956,15	-94 120 481,38
Montant restant à investir (I + II)	706 807,97	-10 029,88	696 778,09

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 décembre 2022 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
Nombre de factures concernées		69	14	22	101	206
Montant total des factures concernées (en €) TTC		67 186	10 503	19 594	161 720	259 003
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		1,71 %	0,27 %	0,50 %	4,13 %	6,61 %

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 décembre 2022 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
Nombre de factures concernées	1	7	1	1	11	21
Montant total des factures concernées (en €) TTC	21 126	30 071	24 986	19 053	103 406	198 641
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	1,26 %	1,79 %	1,49 %	1,13 %	6,15 %	11,81 %

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

	2018		2019		2020		2021		2022	
	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	67,67	99,44 %	69,08	99,19 %	69,74	99,84 %	66,84	99,51 %	67,54	99,55 %
Produits financiers	0,09	0,14 %	0,05	0,07 %	0,02	0,03 %	0,02	0,03 %	0,05	0,08 %
Produits divers	0,28	0,42 %	0,52	0,74 %	0,09	0,13 %	0,31	0,47 %	0,25	0,37 %
Total des revenus	68,05	100,00 %	69,64	100,00 %	69,85	100,00 %	67,17	100 %	67,85	100,00 %
Charges externes										
Commission de gestion	-8,19	-12,03 %	-8,40	-12,05 %	-5,25	-7,52 %	-5,04	-7,51 %	-5,13	-7,56 %
Autres frais de gestion	-2,11	-3,10 %	-2,42	-3,47 %	-2,45	-3,50 %	-3,21	-4,78 %	-2,87	-4,22 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-0,93	-1,37 %	-2,40	-3,45 %	-3,75	-5,37 %	-3,91	-5,82 %	-3,10	-4,56 %
Charges locatives non récupérables	-11,15	-16,38 %	-12,14	-17,43 %	-12,23	-17,51 %	-13,84	-20,60 %	-13,61	-20,06 %
Sous-total Charges externes	-22,38	-32,89 %	-25,35	-36,40 %	-23,68	-33,91 %	-26,00	-38,71 %	-24,70	-36,40 %
Charges internes										
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux										
- autres	-0,08	-0,12 %	-0,82	-1,18 %	-0,22	-0,31 %	-0,66	-0,99 %	0,24	0,36 %
Sous-total Charges internes	-0,08	-0,12 %	-0,82	-1,18 %	-0,22	-0,31 %	-0,66	-0,99 %	0,24	0,36 %
Total des charges	-22,46	-33,01 %	-26,18	-37,59 %	-23,90	-34,22 %	-26,67	-39,70 %	-24,46	-36,05 %
Charges financières	-0,02	-0,03 %	-0,09	-0,13 %	-0,07	-0,10 %	-0,03	-0,05 %		
Résultat courant	45,57	66,97 %	43,38	62,29 %	45,88	65,68 %	40,48	60,25 %	43,39	63,95 %
Produits exceptionnels			0,01	0,01 %	0,01	0,01 %	0,01	0,01 %		
Charges exceptionnelles										
Résultat net comptable	45,57	66,97 %	43,39	62,30 %	45,89	65,69 %	40,48	60,27 %	43,39	63,95 %
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	-0,07	-0,10 %	1,11	1,60 %	0,61	0,88 %	0,52	0,77 %	0,61	0,90 %
Revenu brut versé	45,50	66,87 %	44,50	63,90 %	46,50	66,57 %	41,00	61,04 %	44,00	64,85 %

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

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

Comptes annuels - au 31 décembre 2022

État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (usufruit, 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	101 980 000,00	94 116 525,23	101 090 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	94 120 481,38	101 980 000,00	94 116 525,23	101 090 000,00
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour gros entretien				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I - Placements immobiliers	94 120 481,38	101 980 000,00	94 116 525,23	101 090 000,00
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 participation	59 221,31	59 221,31	60 888,58	60 888,58
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	59 221,31	59 221,31	60 888,58	60 888,58
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	443 658,68	443 658,68	466 033,13	466 033,13
Provisions pour dépréciation des créances	-203 559,41	-203 559,41	-214 883,68	-214 883,68
Autres créances	8 999,00	8 999,00	8 999,79	8 999,79
sous-total 2 - Créances	249 098,27	249 098,27	260 149,24	260 149,24
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	1 614 360,41	1 614 360,41	1 025 795,48	1 025 795,48
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	467 102,66	467 102,66	899 273,09	899 273,09
sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	2 081 463,07	2 081 463,07	1 925 068,57	1 925 068,57
TOTAL III - Actifs d'exploitation	2 389 782,65	2 389 782,65	2 246 106,39	2 246 106,39

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-1 804,93	-1 804,93	-3 113,51	-3 113,51
Dettes				
Dettes financières	-286 915,61	-286 915,61	-286 676,43	-286 676,43
Dettes d'exploitation	-501 085,55	-501 085,55	-450 085,09	-450 085,09
Dettes diverses	-903 813,85	-903 813,85	-774 243,72	-774 243,72
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-1 693 619,94	-1 693 619,94	-1 514 118,75	-1 514 118,75
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)	94 816 644,09		94 848 512,87	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		102 676 162,71		101 821 987,64

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

Tableau de variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
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				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves				
Report à nouveau	705 343,08	25 179,67	-31 253,40	699 269,35
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	705 343,08	25 179,67	-31 253,40	699 269,35
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	2 108 739,66	-2 108 739,66	2 260 047,22	2 260 047,22
Acomptes sur distribution	-2 083 559,99	2 083 559,99	-2 260 662,60	-2 260 662,60
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	25 179,67	-25 179,67	-615,38	-615,38
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	94 848 512,87	0,00	-31 868,78	94 816 644,09

Engagements hors bilan

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2022.

Engagements réciproques

Il n'y a pas d'engagement réciproque en 2022.

Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Résultat de l'activité immobilière				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	3 518 243,22		3 481 683,27	
Charges facturées	395 800,81		428 716,21	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	3 885,26		7 711,61	
Reprise de provisions				
Transfert de charges immobilières	9 360,00		8 568,63	
Sous total 1 - Produits immobiliers		3 927 289,29		3 926 679,72
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	395 800,81		428 716,21	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	161 266,76		203 576,06	
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	708 882,47		720 891,14	
Sous total 2 - Charges immobilières		1 265 950,04		1 353 183,41
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		2 661 339,25		2 573 496,31
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	55 118,71		45 528,78	
Reprise de provisions pour risques et charges	3 113,51		874,47	
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	1,79		0,03	
Sous total 1 - Produits d'exploitation		58 234,01		46 403,28
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	267 070,97		262 771,75	
Charges d'exploitation de la société	142 111,47		155 089,74	
Diverses charges d'exploitation	7 201,10		12 120,53	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation	1 804,93		3 113,51	
Dépréciation des créances douteuses	43 794,44		77 829,54	
Sous total 2 - Charges d'exploitation		461 982,91		510 925,07
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		-403 748,90		-464 521,79
III - Résultat financier				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	2 652,41		1 025,32	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous total 1 - Produits financiers		2 652,41		1 025,32
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	195,54		1 687,91	
Dépréciations des charges financières				
Sous total 2 - Charges financières		195,54		1 687,91
Total III - Résultat financier (1-2)		2 456,87		-662,59

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Détail	Total	Détail	Total
IV - Produits exceptionnels				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels			427,73	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous total 1 - Produits exceptionnels		0,00		427,73
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous total 2 - Charges exceptionnelles		0,00		0,00
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		0,00		427,73
Résultat net (I+II+III+IV)		2 260 047,22		2 108 739,66

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2022 a été marquée par des changements significatifs au niveau géopolitique avec la guerre en Ukraine, mais également au niveau économique et financier avec une forte inflation et la hausse des taux d'intérêt sur le deuxième semestre. Ces changements peuvent principalement impacter les états financiers des sociétés immobilières au niveau de la valorisation des actifs immobiliers.

Événements post-clôture

Néant.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

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

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- l'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
 - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- le compte de résultat sous sa forme standard.
- les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations locatives

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

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La 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 d'Évaluation des actifs immobiliers tenu par la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 21 mars 2023.

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 entretien

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 (2023-2027) 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 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 2022		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Résidentiel	94 120 481,38	101 980 000,00	94 116 525,23	101 090 000,00
Total	94 120 481,38	101 980 000,00	94 116 525,23	101 090 000,00

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 m ²	Nbre de logements par immeuble	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur Nette Comptable (en €)
Ile-de-France								
"POLYCR'HOME" 40-48 rue des Meuniers	93100 - MONTREUIL	2012	Résidentiel	1155	22	6 664 124,06		6 664 124,06
16 rue de Bezons	92400 - COURBEVOIE	2012	Résidentiel	1399	26	9 504 525,18		9 504 525,18
4 rue de Barnet	92370 - CHAVILLE	2012	Résidentiel	1573	24	8 980 265,80		8 980 265,80
36-38 avenue Lamartine 8 rue de l'Orangerie	94170 - LE-PERREUX-SUR-MARNE	2012	Résidentiel	1 097	16	5 629 039,80		5 629 039,80
89 Cours des Petites Ecuries	77185 - LOGNES	2012	Résidentiel	1 470	26	5 230 273,90		5 230 273,90
247 rue Jean Jacques Rousseau	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	2013	Résidentiel	2 046	32	14 656 364,84		14 656 364,84
13 avenue Jeanne d'Arc	94110 - ARCUEIL	2013	Résidentiel	1 509	25	7 825 631,45		7 825 631,45
10 rue Jacques Prévert	78280 - GUYANCOURT	2013	Résidentiel	1 019	16	4 229 776,56		4 229 776,56
6 place Lucien Boilleau 2 à 6 rue de Wissous	91420 - MORANGIS	2013	Résidentiel	1 458	20	5 518 130,40		5 518 130,40
Les Jardins des Lumières 19-21 rue de Paris 21-23 rue des Cailloux	92110 - CLICHY-LA-GARENNE	2013	Résidentiel	1 153	16	6 836 479,64	3 956,15	6 840 435,79
39 rue Traversière/rue de Meudon	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	2013	Résidentiel	1 625	23	11 526 364,80		11 526 364,80
Sous-total Ile-de-France			11 immeuble(s)	15 504	246	86 600 976,43	3 956,15	86 604 932,58
Régions								
90 chemin du Roy d'Espagne	13009 - MARSEILLE	2012	Résidentiel	2155	42	7 515 548,80		7 515 548,80
Sous-total Régions			1 immeuble(s)	2 155	42	7 515 548,80	0,00	7 515 548,80
Total 2022			12 immeuble(s)	17 659	288	94 116 525,23	3 956,15	94 120 481,38
Rappel 2021			12 immeuble(s)	17 659	288	94 116 525,23	0,00	94 116 525,23

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 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
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	425 601,98	3 956,15		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	94 116 525,23	3 956,15	0,00	94 120 481,38
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	60 888,58		1 667,27	59 221,31
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	60 888,58	0,00	1 667,27	59 221,31
Total	94 177 413,81	3 956,15	1 667,27	94 179 702,69

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
2 - Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2022
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	241 979,67	233 307,43			233 307,43
Locataires douteux	224 053,46	210 351,25			210 351,25
Dépréciation des créances	-214 883,68	-203 559,41			-203 559,41
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités	0,79				
Associés opération sur capital	8 973,64	8 973,64			8 973,64
Syndic					
Autres débiteurs	25,36	25,36			25,36
Total	260 149,24	249 098,27	0,00	0,00	249 098,27

Tableau de variation des provisions - Actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2022
Provision pour gros entretien				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2022
Provisions pour risques et charges	3 113,51	1 804,93			1 804,93
Dépôts de garantie reçus	286 676,43			286 915,61	286 915,61
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	450 085,09	501 085,55			501 085,55
Dettes sur immobilisations	58 590,00	58 590,00			58 590,00
Locataires créditeurs	44 547,65	58 498,00			58 498,00
Dettes aux associés	502 839,01	605 999,85			605 999,85
Dettes fiscales					
Autres dettes diverses	168 267,06	180 726,00			180 726,00
Total	1 514 118,75	1 406 704,33	0,00	286 915,61	1 693 619,94

Tableau des variation des provisions - Passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2022
Dépréciations pour charges sur lots vacants et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques		291,18		291,18
Provision pour charges	3 113,51	1 513,75	3 113,51	1 513,75
Total	3 113,51	1 804,93	3 113,51	1 804,93

Variations des placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
Valeurs mobilières de placement	1 025 795,48	12 905 396,33	12 316 831,40	1 614 360,41
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	899 273,09	138 221,08	570 391,51	467 102,66
Total	1 925 068,57	13 043 617,41	12 887 222,91	2 081 463,07

Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
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 Résultat Distribution	Diminution	Fin d'exercice
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
Report à nouveau (RAN)	705 343,08		2 108 739,66	-2 083 559,99	699 269,35
Résultat distribué	25 179,67		2 260 047,22	-2 260 662,60	-615,38
Total	94 848 512,87				94 816 644,09

Plus ou moins-values de cessions

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
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 2022.

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des charges refacturées		
- Charges locatives	456 524,23	454 205,19
- Entretien	-23 891,79	-1 316,72
- Divers	-36 831,63	-24 172,26
Total	395 800,81	428 716,21
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	3 733,29	7 711,61
- Indemnités frais procédures	151,97	
- Indemnités de résiliation		
- Divers		
Total	3 885,26	7 711,61
Détail des transferts de charge		
- Frais acquisition		
- Remboursement assurance	9 360,00	8 568,63
Total	9 360,00	8 568,63

Détails sur certains postes des charges immobilières

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants	29 911,27	34 403,07
- Charges non récupérables	144 482,48	142 205,04
- Assurances non récupérables	2 242,10	2 209,57
Total	176 635,85	178 817,68
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	170 005,54	167 530,73
- Honoraires de relocation	44 640,76	62 352,97
- Honoraires d'avocats		
- Commission d'arbitrage		
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires d'Expertise		
- Honoraires divers	8 003,14	6 699,78
Total	222 649,44	236 583,48
Détail des impôts et taxes		
- Taxe foncière	275 079,72	258 685,24
- Taxe sur les ordures ménagères		
- Autres taxes	6 456,91	5 369,05
Total	281 536,63	264 054,29

Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des transferts de charges		
- Remboursement frais d'acquisition		
- Frais de souscription		
- Commission sur cessions d'immeubles		
Total	0,00	0,00

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des frais d'Assemblées et de Conseils		
- Rapports annuels	22 273,78	22 112,57
- Informations associés	8 217,68	7 913,36
- Frais d'Assemblée	15 121,72	11 227,45
- Affranchissements	10 109,91	11 296,72
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	2 884,77	1 000,00
Total	58 607,86	53 550,10
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	29,28	1 545,00
- Coût Dépositaire	25 151,13	25 000,00
- Cotisation sur la valeur ajoutée	415,00	410,00
- TVA non récupérable		
Total	25 595,41	26 955,00
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jeton de présence	7 200,00	6 300,00
- Perte sur créances irrécouvrables		5 814,66
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante	1,10	5,87
Total	7 201,10	12 120,53

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commissions (en €)
Commission de Gestion ⁽¹⁾	3 544 405,63	7,535 %	267 070,97

(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 €)	31/12/2022	31/12/2021
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants		
- intérêts sur VEFA		
- intérêts sur comptes bancaires	2 652,41	1 025,32
Total 1 - Produits financiers	2 652,41	1 025,32
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios	195,54	1 687,91
Total 2 - Charges financières	195,54	1 687,91
Résultat financier (1-2)	2 456,87	-662,59

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
1 - Produits exceptionnels		
- Indemnité diverses		
- Produits divers		427,73
Total 1 - Produits exceptionnels	0,00	427,73
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litige contentieux		
Total 2 - Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Résultat exceptionnel (1-2)	0,00	427,73

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	87 308,57	267 070,97
Total	87 308,57	267 070,97

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

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

Rapport spécial de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte afin de vous demander de bien vouloir :

- Prononcer la dissolution anticipée et mise en liquidation amiable de votre SCPI,
- Approuver la rémunération du Liquidateur

Dissolution anticipée et mise en liquidation amiable entraînant statutairement la désignation de la Société de Gestion en qualité de Liquidateur

La Société de Gestion vous proposera lors de la prochaine Assemblée Générale Mixte de votre SCPI de vous prononcer à titre extraordinaire sur sa dissolution anticipée dans la mesure où la durée de location minimum de 8 ans des actifs immobiliers ou lots prévue par le dispositif fiscal « Scellier » auquel votre SCPI est soumise, commence à être respectée, ce qui permet leurs cessions ; ainsi que sur la nomination et la rémunération d'Amundi Immobilier en qualité de liquidateur de votre SCPI.

Si vous votez favorablement à ces résolutions la mise en vente des immeubles s'effectuera en fonction de l'accomplissement du délai de 8 ans de location au moins et de conservation jusqu'à la 9ème année de mise en location. Etant donné que les immeubles ont été livrés et loués progressivement vous trouverez ci-après le prévisionnel de mise en vente des immeubles du patrimoine :

- Les premiers lots des immeubles situés à Marseille, Le Perreux, Morangis et Clichy-La-Garenne représentant 77 lots, pourront commencés à être cédés à partir de la fin de l'année 2023 ;
- Le solde des lots de ces 5 immeubles représentant 39 lots pourra être vendu en 2024.
- Si tout ou partie de ces immeubles sont vendus à un investisseur qui souhaite acheter l'immeuble et pas des lots diffus la cession de l'immeuble pourra s'envisager qu'en 2024 ;
- L'immeuble de Lognes avec 26 lots pourra être vendu en 2024 soit par lots ou pour l'ensemble des lots ;
- Les immeubles de Courbevoie, Chaville, Guyancourt, Issy Les Moulineaux, Arcueil et Boulogne Billancourt représentant 146 lots ceux-ci pourront être vendus au lot par lot ou par immeuble en 2025.

Processus de Mise en Vente

La Société de Gestion procédera au choix de commercialisateurs qui se chargeront de la mise en vente des immeubles quel que soit la stratégie de vente retenue. En parallèle, la Société de Gestion procédera à la constitution des dossiers juridiques et techniques de vente.

Les commercialisateurs sélectionnés procéderont à la recherche d'investisseurs, dans un premier temps d'investisseur en bloc, c'est-à-dire d'investisseurs qui achètent des immeubles à l'unité avant de mettre les immeubles en vente au lot par lot.

En effet, la vente au lot par lot implique un rallongement de la mise en vente pouvant prendre de 2-3 ans pour vendre la majorité des lots d'un immeuble. Dans un environnement d'inflation et de rémunération de l'argent plus élevé que par le passé percevoir le produit des cessions plus tôt n'est pas une alternative à exclure.

Pour information lorsqu'une opération de vente au lot par lot porte sur plus de 10 logements au sein d'un même immeuble 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.



Enfin après consultation du marché et en fonction des retours des agents, la Société de Gestion arrêtera ses choix et les présentera en Conseils de Surveillance qui donnera son avis.

La SCPI procédera à des distributions d'acompte aux associés à la vitesse de cessions des immeubles soit par bloc soit au lot par lot.

Approbation de la rémunération du Liquidateur

Pour maximiser le prix de vente des biens, la Société de Gestion va définir la meilleure stratégie de vente. La SCPI pourra être amenée à céder :

- soit des lots vacants : vente à un tiers accédant ou investisseur,
- soit des lots occupés : vente au locataire occupant ou vente à un investisseur,
- soit des immeubles à l'unité ou en portefeuille (tout ou partie des immeubles).

La rémunération du liquidateur comporte deux volets :

- celui relatif à la cession des actifs,
- celui relatif à la gestion des immeubles non encore cédés

Nous vous proposons de fixer la rémunération du Liquidateur relative à la cession des actifs immobiliers à un montant qui sera fonction d'un taux applicable à la somme des prix de vente net vendeur à savoir le prix de vente après paiement des intermédiaires en charge de la vente des biens. Ce taux est défini selon deux modalités :

- 2 % TTI dans le cas d'une cession par lot,
- 1,5 % TTI dans le cas d'une cession en bloc.

Les frais du liquidateur comprennent :

- le suivi périodique des mises en vente avec les commercialisateurs,
- l'accompagnement et la bonne exécution des ventes entre l'acheteur, le notaire, le property manager et le commercialisateur.

La Société de Gestion pourra également être amenée à poursuivre la location de lots pour ceux ne respectant pas encore le délai obligatoire de location.

Nous vous proposons de fixer la rémunération du liquidateur relative à la gestion des actifs non encore cédés à un montant qui sera fonction des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés nécessitant ainsi, dans une perspective de valorisation desdits actifs et de leur cession dans de meilleures conditions à terme la poursuite ou la mise en œuvre de prestations de gestion (notamment locative).

Ce taux sera de 7,535 % toutes taxes incluses.

En sus de ces frais de gestion ci-dessus perçus par la Société de Gestion, des frais liés aux prestations de property management et de comptabilité seront directement facturés par les property managers et les prestataires comptables à la SCPI aux taux prévus par ces contrats, étant précisé que le cumul des taux de commission de gestion et des honoraires de property management et de comptabilité ne dépassera pas le taux de 12 % TTC indiqué à l'article 21 des statuts de la SCPI.

Nous nous tiendrons à votre disposition pour vous apporter tous les éclairages nécessaires à l'occasion de l'Assemblée Générale Mixte et espérons que vous voterez favorablement les résolutions correspondantes.

La Société de Gestion Amundi Immobilier

Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022.

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. 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 2022 ainsi que le projet de distribution 2023. Malgré un plan de redressement de l'activité locative élaboré par la Société de Gestion pour 2022 le résultat financier est légèrement en deçà des attentes du Conseil. Pour assurer la distribution attendue, il a donc été nécessaire de réduire légèrement le RAN "Report à Nouveau" qui, de l'avis de tous, reste à un niveau confortable.

Information importante : 2023 sera l'année de mise en place de la stratégie de liquidation de notre SCPI. Notre assemblée générale sera donc une assemblée mixte, avec des résolutions ordinaires et des résolutions exceptionnelles liées à cette future liquidation qui est un sujet majeur pour nous.

Résultat de l'exercice

Le résultat de la Société au 31 décembre 2022 s'élève à 2 260 047,22 €, en hausse de 7%. Il est constitué notamment :

- des produits de l'activité immobilière pour : 3 518 243,22 €
- des produits financiers et autres produits pour : 6 537,67 €
- de charges immobilières non récupérables pour : -522 312,76 €
- des frais généraux pour : -461 218,05 €
- de provisions pour charges non récupérables : -227 672,61 €
- de travaux de remise en état pour : -53 295,03 €
- des redditions de charges d'exercices antérieurs pour : -12 868,07 €
- d'une reprise de dotations aux provisions nettes pour : +12 632,85 €

Le dividende définitif et le report à nouveau

Le dividende définitif pour l'exercice clos au 31 décembre 2022 a été fixé à 44,00 € par part grâce à la distribution totale du résultat 2022 et d'une partie du report à nouveau. Après affectation du résultat et de la distribution de l'exercice 2022, le report à nouveau s'établit à 13,41 € par part en baisse de 0,61 € par part.

Distribution et résultat prévisionnels

Compte tenu du budget établi par la Société de Gestion, et du report à nouveau, la distribution prévisionnelle 2023 pourrait être de 44,00 €, identique à celle de 2022. De plus, les trois premiers trimestres pourraient permettre un acompte de 11 € par part et ajusté au 4^e trimestre en fonction du résultat de l'exercice 2022. Pour sécuriser cette distribution, le conseil a demandé à la Société de Gestion de renforcer son plan de redressement du TOF.

Les investissements

Le patrimoine de PREMELY HABITAT 3 BBC se compose de douze (12) immeubles, pour une surface totale de 17 659 m². Ce patrimoine est essentiellement investi en Ile de France. La valeur du patrimoine de notre SCPI est estimée à dire d'experts en hausse de 0,88 %.

L'exploitation et la gestion

Du fait d'un nombre de relocations légèrement plus faible en 2022 qu'en 2021 et d'un nombre de logements vacants à fin 2022 aussi légèrement en baisse, le taux d'occupation financier est en légère hausse à 93,1 % contre 92,4 % en 2021. Le Conseil de Surveillance a demandé que ce TOF continue d'être amélioré afin de soutenir la distribution attendue. Les provisions pour contentieux ont baissé de 5,27 % pour s'établir à 203 559,41 €. Les recouvrements et procédures diverses se poursuivent.

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

Marché des parts

Il n'y a pas de part sur le marché primaire et le marché secondaire a connu en 2022 des échanges à hauteur de 147 parts au prix moyen de 1 430,90 € (frais inclus). À fin 2022, 53 parts sont en attente d'acquisition et 05 parts sont en attente de cession.

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 94 816 644,09 €, soit 1 820,28 € par part,
- la valeur de réalisation est égale à la valeur vénale des immeubles, résultant de l'expertise annuelle de laquelle on ajoute les liquidités et on retranche les dettes. Cette valeur de réalisation s'élève à 102 676 162,71 €, soit 1 971,17 € par part,
- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine et qui s'élève à 119 775 286,80 €, soit 2 299,44 € par part.

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons pu débattre sur les projets de rapport de la Société de Gestion et des résolutions. Aussi nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions ordinaires qui sont soumises à votre approbation et émet des réserves sur les résolutions à caractère extraordinaire, le conseil de surveillance étant favorable à une vente au fil de l'eau.

Le Conseil sera très vigilant sur la stratégie que la Société de Gestion va appliquer lors de la liquidation. Pour votre parfaite information, le Conseil préconise la vente du patrimoine au "Fil de l'Eau" afin de minimiser une moins-value éventuelle (sauf à démontrer au cas par cas qu'une autre stratégie est meilleure).

Pour conclure, je tiens à remercier les représentants de la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes ainsi que les autres membres du Conseil qui ont facilité l'accomplissement de la mission du Conseil de Surveillance durant cette année 2022.

Le Président du Conseil de Surveillance,
William WISSOCQ

Rapport du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, 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 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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 "Immobilisations Locatives" du paragraphe "Règles et méthodes comptables" 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 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 relatives aux comptes annuels

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

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

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

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

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

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

Paris La Défense,

KPMG SA
Nicolas Duval-Arnauld
Associé

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

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 gestion :

Afin d'assurer l'administration de la société et la gestion des biens sociaux, votre Société de Gestion perçoit une commission de 7,535 % du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la S.C.P.I.

À ce titre, le montant comptabilisé en charges, au cours de l'exercice 2022, s'élève à € 267 070,97 toutes taxes incluses.

Rémunération de souscription :

Votre Société de Gestion est habilitée à recevoir une commission de souscription égale à 8,392 % toutes taxes comprises assise sur le montant des souscriptions recueillies.

Aucune somme n'a été comptabilisée dans votre S.C.P.I. au titre de l'exercice 2022.

Rémunération sur les cessions de parts :

Votre Société de Gestion est habilitée à recevoir :

- si la cession intervient par l'intermédiaire de la Société de Gestion : une commission de cession égale à 5 % (exonérée de T.V.A.) du montant de la transaction, à la charge de l'acheteur,
- si la cession intervient sans intervention de la société de gestion :
 - pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de 100 € (exonérée de T.V.A. par type d'opération, quel que soit le nombre de parts,
 - pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré, une somme forfaitaire de 80 € (exonérée de T.V.A.) par acte.

Au titre de l'exercice 2022, la rémunération de votre Société de Gestion sur les cessions de parts s'est élevée à € 7 722 et aucune charge relative à la rémunération des transferts de parts n'a été comptabilisée.

Paris La Défense,

KPMG SA
Nicolas Duval-Arnauld
Associé

Texte des résolutions

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

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

- de la Société de gestion,
- du Conseil de surveillance,
- et du Commissaire aux comptes,

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

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

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

Troisième résolution

Quitus à la Société de Gestion

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

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

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

Cinquième résolution

Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de : 2 260 047,22 €
 - augmenté du report à nouveau antérieur de : 699 269,35 €
- constitue un bénéfice distribuable de : 2 959 316,57 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 2 291 916,00 €
- Soit 44,00 € par part

dont : 2 260 662,60 €
soit : 43,40 €

par part de la SCPI en pleine jouissance,
correspondant au montant des acomptes
déjà versés aux associés
au titre des 4 trimestres de l'année 2022

Dont : 31 253,40 €

Soit 0,60 € par part de la SCPI en pleine
jouissance correspondant au montant prélevé
sur le report à nouveau versé en avril 2023

- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 698 653,97 €
soit : 13,41 €
par part de la SCPI

L'assemblée Générale prend acte que le report à nouveau, avant prise en compte du prélèvement sur le RAN et de l'acompte versé aux associés en 2023, ressortirait à 730 522,75 €, soit 14,02 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2022.

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

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

- valeur nette comptable : 94 816 644,09 €, soit 1 820,28 € par part,
- valeur de réalisation : 102 676 162,71 €, soit 1 971,17 € par part,
- valeur de reconstitution : 119 775 286,80 €, soit 2 299,44 € par part.

Septième résolution

Rémunération de la Société de gestion – rémunérations plafonnées

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

Huitième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale fixe à 7 800 € la rémunération globale à allouer au Conseil de surveillance au titre de l'exercice en cours.

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

Neuvième résolution

Autorisation d'emprunt

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

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

À caractère extraordinaire

Dixième résolution

Dissolution anticipée de la Société

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance, prend acte du fait que :

- la Société a une durée de vie statutaire de 15 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, soit jusqu'au 14 juillet 2026,
- la durée de location minimum de 9 ans des actifs immobiliers ou lots prévue par le dispositif fiscal « Scellier » auquel la Société est soumise est respectée ce qui permet leurs cessions.

L'Assemblée Générale décide donc la dissolution anticipée de la Société à compter de ce jour, et sa liquidation amiable sous le régime conventionnel, conformément aux dispositions statutaires et aux articles 1832 et suivants du Code civil.

La Société subsistera pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci. La dénomination sociale sera suivie de la mention "société en liquidation". Cette mention, ainsi que le nom du liquidateur, devront figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

Le siège de la liquidation est fixé 91-93 Boulevard Pasteur 75015 – PARIS.

Pendant la phase de liquidation de la Société, le Conseil de surveillance continuera d'exercer sa mission dans les conditions prévues par les statuts de la Société et par le règlement intérieur du Conseil de surveillance.

Conformément à l'article 35 des Statuts, il est mis fin aux fonctions de la Société de Gestion à compter de ce jour et est désignée en qualité de liquidateur pour toute la durée de la liquidation AMUNDI IMMOBILIER société par actions simplifiée dont le siège social est sis 91-93 Boulevard Pasteur 75015 PARIS, RCS PARIS 315 429 837.

Si AMUNDI IMMOBILIER vient à cesser ses fonctions pour quelque cause que ce soit, il sera procédé à son remplacement, dans le mois, par la collectivité des associés convoquée en assemblée générale ou consultée par écrit à cet effet.

AMUNDI IMMOBILIER comme tout autre liquidateur qui viendrait à être nommé en remplacement et sous les seules restrictions visées par les Statuts, disposera des pouvoirs les plus étendus suivant la loi et les usages du commerce pour mettre fin aux opérations en cours, réaliser tous les éléments d'actif, payer le passif et répartir le solde en espèces entre les associés, en proportion de leurs droits.

Il jouira notamment des pouvoirs suivants, dont l'énumération n'est pas limitative :

- continuer l'exploitation sociale en vue de mener à bonne fin les opérations en cours et entreprendre, s'il y a lieu, toutes les opérations nouvelles nécessaires à l'exécution d'opérations anciennes, en ce compris notamment la conclusion de tout nouveau bail ou avenant en vue de la location du patrimoine immobilier de la Société dans l'attente de leur cession dans le cadre de la liquidation ;
- vendre, soit de gré à gré, soit aux enchères publiques, sans aucune formalité de justice, en bloc ou en détail, aux prix, charges et conditions qu'il jugera convenables, les divers éléments composant l'actif de la Société ;
- céder ou résilier tous baux ou locations, tous traités ou marchés, avec ou sans indemnité ;
- toucher toutes sommes dues à la Société, payer toutes dettes sociales, se faire ouvrir tous comptes, signer, endosser, accepter et acquitter tous chèques et effets de commerce, régler et arrêter tous comptes ;
- plus généralement, faire tous actes d'administration, représenter la Société dissoute vis-à-vis des tiers, délivrer et certifier tous documents et comptes sociaux, remplir toutes formalités de publicité et faire tout ce qui sera utile en vue de la liquidation complète de la Société et de la répartition du solde de liquidation aux ayants droit.

En outre, il sera soumis à toutes les obligations attachées à son mandat et, notamment il devra :

- procéder à toutes les formalités de publicité prévues par la loi, selon les formes et délais prescrits ;
- convoquer l'assemblée des associés dans les délais légaux pour l'appeler à statuer sur les comptes de l'exercice clos le jour de la dissolution, en cours de liquidation et à la clôture de celle-ci ;
- présenter à chaque assemblée, convoquée par lui, un rapport sur la situation de la Société, les opérations de liquidation ou toute modification statutaire qu'il jugera utile à la liquidation.

L'Assemblée Générale reconnaît que la présente résolution est adoptée sous condition suspensive de l'adoption de la résolution suivante.

Onzième résolution

Rémunération du liquidateur

L'Assemblée Générale décide que dans le cadre de la liquidation de la Société, AMUNDI IMMOBILIER percevra en sa qualité de liquidateur, une commission de liquidation comprenant :

- une commission de gestion de 7,535 % des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets (cette commission est exonérée de TVA) encaissés pour les actifs immobiliers non encore cédés nécessitant ainsi, dans une perspective de valorisation desdits actifs et de cession de ces actifs dans de meilleures conditions à terme, la poursuite ou la mise en œuvre de prestations de gestion (notamment locative). En sus de ces frais de gestion ci-dessus perçus par la Société de Gestion, des frais liés aux prestations de property management et de comptabilité sont directement facturés par les property managers et les prestataires comptables à la SCPI aux taux prévus par ces contrats, étant précisé que le cumul des taux de commission de gestion et des honoraires de property management et de comptabilité ne dépassera pas le taux de 12 % TTC indiqué à l'article XXI des statuts de la SCPI.; et
- une commission de cession sur le prix de vente net vendeur à savoir le prix de vente après paiement des intermédiaires en charge de la vente des biens :
- de 2 % TTI maximum en cas de cession d'un actif immobilier par lot
- de 1,5 % TTI maximum en cas de cession d'un actif immobilier en bloc.

AMUNDI IMMOBILIER pourra également continuer à percevoir pendant la période de liquidation des commissions au titre des cessions de parts d'un montant égal à celui prévu à l'article XXI des statuts.

AMUNDI IMMOBILIER a fait savoir au titre de ses fonctions de liquidateur qu'il n'était frappé d'aucune mesure susceptible de lui interdire l'exercice desdites fonctions.

Douzième 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.

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.