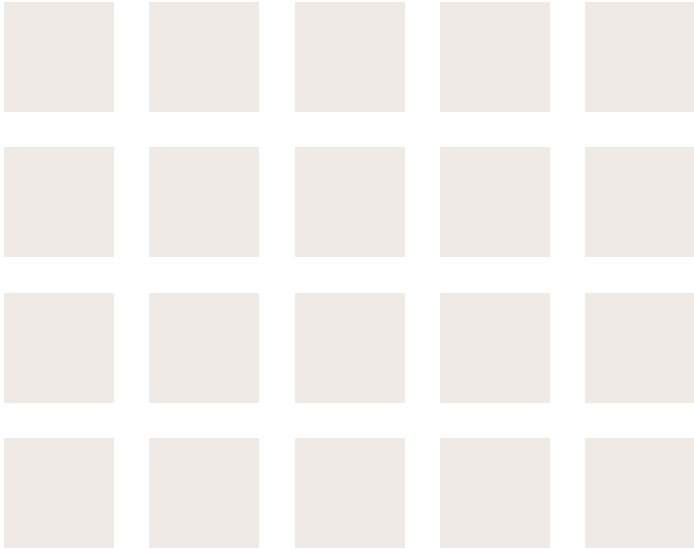




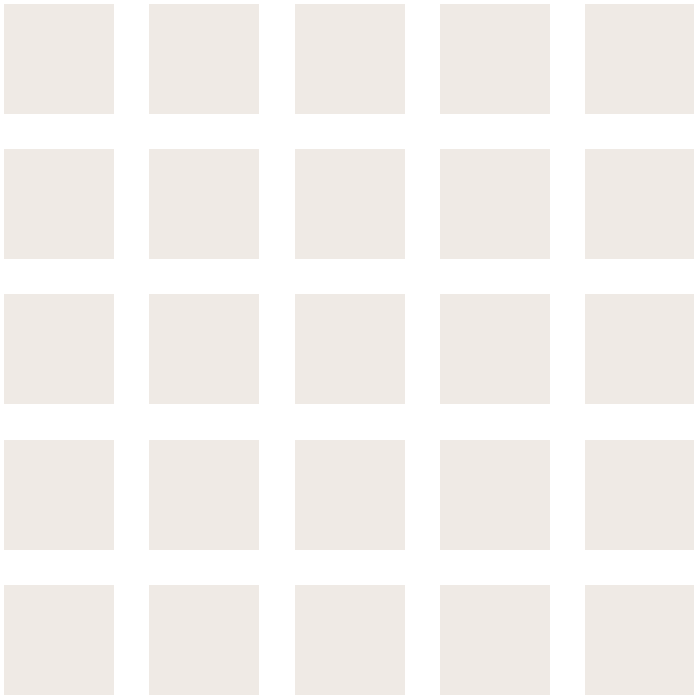
## Amundi Immobilier



## Premely Habitat 3 BBC



Rapport annuel 2014



## SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés 2014	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	11
Situation des investissements au 31 décembre 2014	13
Comptes annuels au 31 décembre 2014	14
Règles et méthodes comptables	17
Compléments d'informations	18
Rapport général du Conseil de Surveillance	21
Rapports général et spécial du Commissaire aux Comptes	22
Texte des Résolutions	24
Annexe I – Recommandations pratiques pour voter	26

# Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2014

## Société de Gestion : Amundi Immobilier

**S.A. au capital de 15 666 374 €**

**Siège social : 91 / 93 boulevard Pasteur – 75015 Paris**

Président	Fathi JERFEL
Directeur Général	Nicolas SIMON
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	Pedro ARIAS Renaud CHAUMIER Olivier TOUSSAINT AMUNDI GROUP représenté par Bernard de WIT

## Conseil de Surveillance Premely Habitat 3 BBC

Président	AMUNDI INDIA HOLDING, représentée par AMUNDI, elle-même représentée par Yves PERRIER
Membres	AMUNDI, représentée par Yves PERRIER Sébastien FISCHER AMUNDI ALTERNATIVE INVESTMENTS SAS, représentée par Laurent GUILLET AMUNDI GROUP, représentée par Yves PERRIER AMUNDI IMMOBILIER, représentée par Nicolas SIMON AMUNDI PRIVATE EQUITY FUNDS, représentée par Pedro ARIAS

## Commissaires aux comptes

Titulaire	MAZARS représenté par Gilles DUNAND-ROUX
Suppléant	Franck BOYER

## Expert externe en évaluation

CRÉDIT FONCIER EXPERTISE

## Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

# Chiffres clés

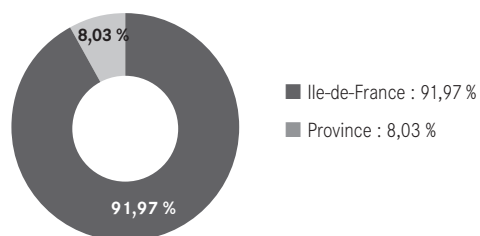
## au 31 décembre 2014

Date de création	2011
Nombre de parts	52 089
Valeur de réalisation	93 662 752,41 €
Nombre d'associés	2 012
Nombre d'immeubles	12 (7 non livrés)
Surface du patrimoine	17 659 m²
Nombre de locataires	79
Taux d'occupation net moyen	n/a
Résultat par part	1,86 €
Dividende (non-optant au PF)	10,00 €
Dividende par part (optant au PF)	9,33 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2014)	11,67 €

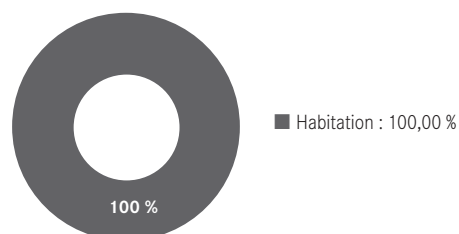
PF : prélèvement forfaitaire

### Répartition du patrimoine

Valeurs vénale par zones géographiques



Valeurs vénale par type de locaux  
(toutes zones géographiques confondues)



# 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 2014 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier résidentiel en 2014 et 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 Premely Habitat 3 BBC.

## Le contexte macro-économique

### Début d'une reprise économique dans un contexte compliqué

La croissance du Produit Intérieur Brut de la zone euro s'élève à 0,8 % en 2014, contre - 0,4 % en 2013. Cette augmentation est principalement due à l'amélioration de la confiance dans les secteurs de l'industrie et de la construction. La brutale chute de l'euro face au dollar a également participé à cette reprise en accélérant les exportations. Les perspectives de croissance pour 2015 sont plutôt stables dans un contexte de taux très bas qui devrait faciliter le crédit et ainsi participer à la reprise de la zone euro.

Dans le sillage de la zone euro, l'économie française a progressé également avec une croissance de 0,4 %, proche de celle de 2013, et ce malgré un taux de chômage autour de 10 % à fin 2014.

Après deux premiers trimestres de stagnation, le PIB français a augmenté de 0,3 % au troisième trimestre, puis de 0,1 % au dernier trimestre. Ce regain de forme de fin d'année a été soutenu par une forte demande intérieure et un commerce extérieur en progrès. D'une part, les dépenses de consommation et le pouvoir d'achat des ménages ont augmenté (essentiellement grâce à la baisse du prix du pétrole) et, d'autre part, la dépréciation de l'euro a permis une accélération de 3 % des exportations au second semestre par rapport au premier semestre.

## Le marché de l'immobilier résidentiel

### Le marché de l'acquisition

#### Maintien des ventes des logements anciens en 2014, accompagné d'une baisse des prix

Après avoir accusé un recul des ventes de 12 % entre 2011 et 2012, puis un regain d'environ 2 % en 2013, les ventes dans l'ancien se stabilisent en 2014. Contrairement à ce que la conjoncture difficile aurait pu laisser envisager, le niveau des ventes a assez bien résisté en accusant un léger repli de 2,5 %, soit 700 000 unités vendues contre 718 000 l'année précédente.

La demande sur le marché bénéficie de l'effet "valeur refuge", ainsi que des besoins des particuliers de préparer leur retraite et de l'opportunité de taux de crédit très bas. Les ménages "secondo-accédants" tirent le marché, tandis que les "primo-accédants", dans un contexte économique agité, s'engagent plus difficilement dans les projets d'acquisition (faible apport, prix des biens peu compatibles avec leur capacité d'endettement...).

#### Dans le neuf, la baisse des ventes se poursuit, les prix se maintiennent.

Le niveau de ventes dans le neuf a de nouveau baissé en 2014.

Les ventes promoteurs ont reculé de 7 % en 2014, soit une baisse cumulée de 32 % depuis 2007. Les ventes hors promoteurs ont diminué de 4 % cette année, soit une baisse cumulée historiquement basse depuis 2007 de 44 %. La demande investisseurs est clairement en retrait (dispositif Duflot, imposition sur les plus-values immobilières,...) et le poids de ces derniers s'est réduit à 40 % en 2014 contre 60 % en 2009-2010. La demande des ménages résiste mieux même si elle est affectée par le niveau élevé du chômage, les contraintes sur le prêt à taux zéro, le niveau élevé des prix et le poids des normes (énergie, environnement, handicapés...).

Cette baisse des ventes n'encourage pas la construction : les mises en chantiers ont reculé de 10 % en 2014 et les demandes de permis de construire de 12 %. Toutefois, malgré le stock de logements encore élevé, les prix sont restés stables en 2014.

### Le marché de la location

Le marché locatif privé se caractérise par une saisonnalité de l'activité : environ 55 % des contrats sont signés de juin à octobre contre 30 % durant les premiers mois de l'année. En 2014, l'activité n'a décollé que difficilement, et ce n'est qu'à l'arrivée de l'automne que le marché a commencé à se redresser.

La conjoncture économique difficile se fait clairement ressentir sur le marché locatif. Les loyers moyens facturés aux nouveaux locataires ont baissé de 1,1 % en 2014 et ont stagné pour les locataires en place, c'est la première fois en 10 ans que l'on peut constater un décrochage des loyers par rapport à l'inflation (0,5 % en 2014). Cette tendance touche toutes les régions, y compris l'Île-de-France et Paris, mais la baisse est plus marquée en province et dans les petites et moyennes villes où le stock de biens à louer est important, mettant une pression à la baisse sur les loyers.

Après deux années consécutives de baisse, le taux de mobilité a augmenté cette année (27 % en 2014 contre 26 % en 2013), du fait d'une hausse de la demande et d'un soutien des pouvoirs publics. C'est en Auvergne, en Bourgogne et en Franche-Comté que la mobilité a le plus sensiblement augmenté (de 4 % et plus), tandis qu'en Île-de-France et en région Rhône-Alpes elle recule toujours.

## Les perspectives 2015

Les tendances du marché entamées en 2014 devraient se poursuivre, à un rythme lent, en 2015. Les mêmes facteurs positifs et négatifs vont continuer à jouer. Ce mouvement risque d'ailleurs de se poursuivre en 2016-2017. Un scénario d'effondrement de la demande de logements semble peu probable. Rappelons notamment que les prix ne sont que modérément surévalués (15 % environ), que la demande reste solide (achats dans l'ancien, notamment de la part des secondo-accédants) et que les banques ne resserrent pas significativement les conditions de crédits.

Les taux de crédit habitat devraient se stabiliser, voire remonter très légèrement.

Les nouvelles mesures de soutien au logement neuf devraient interrompre la baisse des ventes dans le neuf (promoteurs) et permettre une légère reprise en 2015. Ces mesures n'auront toutefois qu'un effet limité.

Sur le marché locatif, le montant des loyers pour 2015 s'oriente vers une stagnation.

Sources : INSEE, Crédit Agricole SA, Clameur

## Résumé de l'activité 2014 de la SCPI Premely Habitat 3 BBC

Cinq immeubles ont été livrés dont quatre en région parisienne, à Montreuil, Le Perreux sur Marne, Morangis, Clichy, et un à Marseille représentant 116 lots dont 79 ont déjà été loués. 40 % de votre patrimoine a été livré.

Les recettes locatives ont permis une distribution par part de 10 € en 2014.

## Les perspectives 2015 de la SCPI Premely Habitat 3 BBC

La totalité des lots restant devrait être livrée en 2015.

La distribution prévisionnelle devrait s'élever à 20 € par part en 2015 dont une partie sera issue du report à nouveau.

## Les comptes de Premely Habitat 3 BBC

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

Compte de résultat simplifié (en €)	31/12/2013 (a)	31/12/2014 (b)	Var (b - a) / (a)
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	0	178 424	-
Produits financiers <sup>(2)</sup>	377 596	111 824	- 70 %
<b>Sous-total</b>	<b>377 596</b>	<b>290 248</b>	<b>- 23 %</b>
<b>Charges immobilières <sup>(3)</sup></b>	<b>- 1 412</b>	<b>- 18 757</b>	<b>-</b>
<b>Frais généraux</b>	<b>- 158 620</b>	<b>- 149 097</b>	<b>- 6 %</b>
Travaux de remise en état	0	0	-
<b>Provisions nettes <sup>(4)</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
Provisions pour charges non récupérables	0	- 25 692	-
Charges financières sur emprunts	0	0	-
Résultat exceptionnel	0	0	-
<b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>	<b>217 563</b>	<b>96 702</b>	<b>- 56 %</b>
Résultat comptable par part	4,18	1,86	- 56 %
Dividendes par part sur Non-Optant	- 3,00	- 10,00	233 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	19,81	11,67	- 41 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locative,

(2) produits de placement et de la rémunération éventuelle des comptes courants,

(3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables,

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

### Les produits

(en €)	31/12/2013 (a)	31/12/2014 (b)	Var (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière	0	178 424	-
Autres produits	0	0	-
Produits financiers	377 596	111 824	- 70 %
<b>Total</b>	<b>377 596</b>	<b>290 248</b>	<b>- 23 %</b>

### Les locaux vacants

Au 31 décembre 2014, 37 lots sont vacants.

Manque à gagner : les manques à gagner seront précisés lorsque la SCPI sera en phase de pleine exploitation.

### Les baux 2014

En 2014, 137 baux ont été signés.

### Les charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remises en état) et frais généraux

Charges immobilières (en €)	31/12/2013	31/12/2014
Entretiens et réparations	0	- 1 027
Assurances	0	- 9 000
Honoraires	0	- 8 730
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	0	0
Autres	- 1 412	0
Travaux de remise en état	0	0
Provisions nettes	0	0
<b>Total</b>	<b>- 1 412</b>	<b>- 18 757</b>

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors dépenses travaux et dépenses de remises en état) incombant au propriétaire conformément aux termes de baux en vigueur ainsi que les charges sur locaux vacants (charges récupérables par nature mais non récupérées du fait de l'inoccupation des locaux). La ventilation par nature figure dans le tableau ci-dessus.

### Frais généraux

Frais de gestion (en €)	31/12/2013 (a)	31/12/2014 (b)	Var (b-a)/a
Rémunérations de gestion	- 11 558	- 23 009	99 %
Honoraires de commissaires aux comptes	- 10 000	- 21 378	114 %
Frais divers de gestion	- 137 062	- 104 710	- 24 %
<b>Total</b>	<b>- 158 620</b>	<b>- 149 097</b>	<b>- 6 %</b>

Les frais généraux comportent :

- La commission de gestion, calculée au taux de 10 % sur les loyers encaissés et 2 % HT sur les produits de trésorerie.
- Les honoraires des commissaires aux comptes.
- Les frais divers de gestion pour un montant de 104 710 €. Ces dépenses sont principalement constituées des coûts liés à la production des rapports annuels, des bulletins trimestriels et la tenue des Assemblées Générales pour 43 150 €, des honoraires de relocation pour 34 092 € et des honoraires d'expertises des immeubles pour 9 628 €.

### L'entretien et la réparation des immeubles

Néant.

### Les contentieux locatifs

Néant.

# Rapport de la Société de Gestion

## Les résultats

Les résultats (en €)	31/12/2013	31/12/2014
Résultat comptable	217 563	96 702
Résultat comptable par part	4,18	1,86

## La distribution

### La distribution courante de 2014

La distribution courante de l'exercice 2014 s'est établie à 520 890 € et représente 10,00 € par part (PF non-optant).

### La distribution optant au PF

Lors de la distribution 2014 il a été défalqué de vos acomptes trimestriels une part du prélèvement forfaitaire payé pour votre compte par la SCPI.

En effet, concernant la fiscalité spécifique des SCPI, nous vous rappelons que la SCPI est fiscalement "translucide" et que la fiscalité repose sur la détention des parts. Cela signifie que les résultats de la SCPI sont imposés au niveau de chaque associé au prorata de sa quote-part de détention de la société, et indépendamment de la mise en distribution des résultats.

La jouissance des parts ouvre les droits à la perception des dividendes, mais n'a pas d'incidence sur la fiscalité qui, elle, reste attachée à la propriété des parts. Ceci vaut aussi bien pour la fiscalité des produits que pour la déduction fiscale liée à l'acquisition des parts dont vous avez pu bénéficier dès votre souscription.

Acomptes de distribution et report à nouveau (en € en cumul)	Réal 2014	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	1 031 976	19,81
Résultat comptable	96 702	1,86
Distribution annuelle non-optant	- 520 890	- 10,00
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	607 788	11,67

### La distribution prévisionnelle de 2015

La totalité des lots restant sera livrée en 2015. Compte tenu du report à nouveau constitué par les revenus de l'activité immobilière et des placements financiers des années antérieures, la distribution prévisionnelle devrait s'élever à 20 € par part en 2015 contre 10 € par part en 2014.

## Les expertises

La société Crédit Foncier Expertises, expert externe en évaluation nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2014 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de PREMELY HABITAT 3 BBC.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 73 422 821 € hors droits et à 77 975 035,90 € droits inclus.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provisions pour gros travaux conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2014 de 93 662 752 €,

	Réel 2013	Réel 2014
Valeur de réalisation	92 231 129	93 662 752

Vous trouverez en annexe aux états financiers l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

## Le marché des parts

### Marché Primaire

Néant.

### Marché secondaire

Il n'y a pas eu de marché secondaire en 2014.

17 parts en attente de cession au 31/12/2014.

Il n'y a pas eu d'échange de gré à gré sur ce produit.

## Performance

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

## La fiscalité des associés personnes physiques - Règles en vigueur au 01/01/2015

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre. L'associé de SCPI, personne physique ou personne morale, est personnellement soumis pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI (à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, à l'impôt sur les sociétés pour une personne morale relevant de cet impôt).

### Fiscalité des revenus

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

#### Revenus fonciers

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont imposées dans la catégorie des revenus fonciers. Il n'est donc pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année. Le revenu foncier imposable est le revenu foncier net égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

#### Revenus financiers

Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers : ils sont en principe imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Les prélèvements sociaux s'élèvent actuellement aux taux de 15,5 %.

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 21 % pour les dividendes et revenus assimilés et de 24 % pour les produits de placement à revenu fixe ; ce prélèvement est effectué à titre d'acompte d'impôt sur le revenu. Il est possible de bénéficier d'une dispense de prélèvement si le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur :

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

Une dispense de prélèvement, 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 sus-cités, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

### Fiscalité des plus-values

(Cessions de parts de SCPI et quote-part de cession d'immeuble de SCPI)

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 34,5 % (19 % d'imposition + 15,5 % de prélèvements sociaux).

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI pendant au moins six ans.

Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts. Pour les cessions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, la plus-value est totalement exonérée si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

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 34,5 % 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.

### Fiscalité des associés non-résidents

#### Revenus fonciers

Pour les associés non-résidents, une déclaration annuelle au centre des impôts non-résidents<sup>1</sup> est nécessaire. L'assiette de l'impôt est identique à celle des résidents français, soit le montant net des revenus imputés éventuellement des déficits. Les revenus perçus par les non-résidents sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

#### Revenus financiers

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les produits de placements à revenu fixe qui sont versés dans des Etats qui sont considérés comme non coopératifs (ETNC) sont soumis à un prélèvement obligatoire au taux de 75 % (sous réserve de certaines exceptions).

#### Plus-values immobilières

Les associés non-résidents français quel que soit leur lieu de résidence (Union Européenne ou Etat-Tiers), sont assujettis à un taux d'imposition et des modalités de détermination de la plus-value immobilière identiques aux résidents. Le taux applicable est de 19 % pour les associés non-résidents, et de 75 % pour ceux domiciliés fiscalement dans un ETNC<sup>2</sup>. Les plus-values réalisées par les non-résidents (sauf résidents ETNC) sont soumises aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

### Spécificités du dispositif d'imposition Scellier

Créée en 2011, la SCPI Premely Habitat 3 BBC permet aux associés de bénéficier du dispositif Scellier. Les avantages fiscaux de l'amendement Scellier concernent l'investissement dans l'immobilier neuf résidentiel à usage locatif. Ils permettent aux associés de bénéficier d'une réduction d'impôt dont le taux est de 22 % si la souscription a été réalisée en 2011 et de 13 % si elle a été réalisée en 2011.

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 une durée correspondant à un minimum de neuf ans à compter de la première mise en location du dernier des logements acquis par la SCPI et la SCPI s'engage à affecter ses immeubles à la location pendant 9 ans.

### Fiscalité pour une part (en €)

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
1,86	10,00	2,86	1,05	1,81

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

<sup>2</sup> Ce taux d'imposition devrait faire l'objet d'un ajustement dans une prochaine loi de finances.



# Rapport de la Société de Gestion

## Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance, les procédures de contrôle interne et la gestion des risques appliquées à la SCPI PREMELY HABITAT 3 BBC

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 mise en place pour PREMELY HABITAT 3 BBC, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-37) et du Code Monétaire et Financier (art.621-18-3).

### I - Conseil de Surveillance

#### Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 à 12 membres maximum nommés par l'Assemblée Générale, pour trois ans.

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

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

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président, et éventuellement un Vice-président et un secrétaire qui peut 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, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

#### Textes de référence en matière de contrôle interne

Les références propres à Amundi Immobilier sont :

- Arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne.
- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (articles 313-1 à 313-3, 313-5 à 313-7, 313-54, 313-75).

### II – Contrôle interne

#### Procédures de contrôle interne

Les procédures de contrôle interne s'inscrivent dans le cadre général des procédures de contrôle interne d'Amundi Group et de son actionnaire principal.

#### Contrôle interne et déontologie

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. La Loi sur la Sécurité Financière (n°2003-706) du 1<sup>er</sup> août 2003, confie au Président de la société, la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel de contrôle interne mises en place dans l'entreprise.

Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :

- la couverture financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes ;
- Connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
- Conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;
- Prévention et détection des fraudes et erreurs ;
- Exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables.

#### Principes d'organisation du contrôle interne

##### A) Principes fondamentaux

Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi Group sont :

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,

- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1<sup>er</sup> niveau et 2<sup>nd</sup> niveau et des contrôles périodiques dits de 3<sup>e</sup> niveau, réalisés par l'inspection générale d'Amundi Group.

#### Textes de références propres à l'activité :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, Livre IV – Chapitre II – Sociétés Civiles de Placement Immobilier (articles 422-1 à 422-46-2),
- Les normes et procédures internes définies par la Société pour son activité, celles d'Amundi Group et celles de son actionnaire principal,
- Le programme "FIDES", ensemble de procédures de Conformité d'Amundi Group et de son actionnaire principal.

#### B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôles Permanents, fonctionnellement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques d'Amundi Group.
- le Responsable de la Conformité – Déontologie (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) d'Amundi Group.
- un Comité Risques et Compliance qui a pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés.

#### 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 une large automatisation de ces contrôles. Les procédures de contrôle passent soit par des actions préventives soit par des actions correctives.

**Le contrôle permanent** de 1<sup>er</sup> niveau 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 de 2<sup>e</sup> niveau sont 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<sup>e</sup> niveau 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. La Conformité – Déontologie (Compliance) contrôle le respect des règles définies par les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM relatifs aux sociétés de gestion, ainsi que les dispositifs relevant de la Sécurité Financière. Le Responsable des Risques et Contrôles Permanents veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier et à l'actualisation de la cartographie des risques.

**Le contrôle périodique** (dit de 3<sup>e</sup> niveau) est assuré par le Département Audit, unité indépendante d'Amundi Immobilier et appartenant à Amundi Group.

En outre, des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent :

- Les systèmes d'informations, pour lesquels des procédures et contrôles visent à assurer un niveau de sécurité satisfaisant. Une démarche relative à la définition et aux tests de plans de continuité d'activités est en place.
- La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par Amundi Group et son actionnaire principal, pour laquelle des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre.
- Un suivi renforcé des prestations essentielles externalisées auprès de tiers.
- La Directive MIF et ses implications notamment en termes de classification clients/produits, suivi des réclamations clients et définition d'une politique de gestion des conflits d'intérêts.

### III – Gestion des risques

#### Dispositif de gestion des risques

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.

Les systèmes et procédures de suivi font l'objet d'une adaptation à chaque stratégie de gestion pour conserver toute la pertinence du dispositif.

Pour plus d'informations, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

#### Profil de risque

##### Risque de Marché :

###### a. Risque immobilier

- Type de stratégie immobilière : conformément aux dispositions de la loi “Scellier” le patrimoine est composé d'immeubles ou parties d'immeubles d'habitation acquis en l'état futur d'achèvement (VEFA). Une fois livrés, ces logements sont loués non meublés à usage de résidence principale des locataires pendant une durée de 9 ans à compter de la mise en location du patrimoine en respectant les plafonds de loyers fixés par la loi. Les immeubles seront cédés dans les délais correspondant à la durée statutaire de la société, fixée à quinze années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. La performance globale du fonds sera fortement liée à la valeur de cession des actifs alors que la valeur du patrimoine est en hausse de 1,55 % en 2014.
- Risque sur l'investissement de la collecte : la collecte a été investie en totalité dans les délais imposés par la réglementation fiscale “Scellier”. 5 immeubles sur 12 ont été livrés en 2014. La livraison des 7 immeubles restants est prévue en 2015.
- Risque locatif : la mise en location des immeubles livrés en 2014 est en cours. A ce jour aucune difficulté n'est constatée.
- Diversification des risques immobiliers : la diversification des risques est satisfaisante au vu de la taille de la SCPI (Valeur de réalisation de 93,66 M€) par rapport à la valeur moyenne des actifs sur le marché notamment en Ile de France :
  - Granularité du portefeuille d'actifs :
    - nombre d'actifs : 12 immeubles,
    - poids des 3 plus gros actifs : 37 % de la valeur du patrimoine.
  - Concentration géographique (en valeur d'immeubles) : 91,97 % en Ile de France, et 8,03 % en grande métropole de province (un immeuble à Marseille), ce qui est conforme à la stratégie annoncée.
  - Concentration sectorielle : 100 % résidentiel conformément à la stratégie d'investissement.

###### b. Risque 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.

##### Risque de crédit et de contrepartie :

Ce risque porte sur les locataires, les promoteurs et leurs garants. Il n'y a pas de risque spécifique significatif constaté à ce stade.

##### Risque de liquidité :

La liquidité des parts est très limitée et elle 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. Il n'y a pas eu de marché secondaire ni d'échange de gré à gré en 2014, 17 parts (0,033 % des parts) sont en attente de cession au 31/12/ 2014.

- Le remboursement des parts à l'échéance sera assuré par la cession des actifs. L'anticipation de la capacité à céder les actifs à l'échéance fait partie des critères de sélection des investissements.
- Le fonds ne présente pas de risque de liquidité identifié spécifique à ce stade.
- Le fonds n'est pas soumis à des stress tests de liquidité.

##### Levier :

- Ce fonds n'a pas recours à l'effet de levier.
- Indicateurs de levier “AIFM” :
  - indicateur de levier selon la méthode brute : 76 %.
  - indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 100 %.

*Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé. Ils correspondent au rapport entre 1) l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement, et 2) la valeur nette d'inventaire du fonds.*

*L'exposition d'un fonds est constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés).*

*L'exposition calculée selon la méthode brute 1) exclut la trésorerie de l'actif du fonds 2) ne tient pas compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.*

*L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement 1) inclut la trésorerie dans l'actif du fonds et 2) tient compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.*

##### 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.

**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.**

# Rapport de la Société de Gestion

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

Le groupe Amundi développe une politique d'investissement responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques du groupe Amundi qui lui permet d'apporter une réponse aux défis sociaux et environnementaux à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité.

Cet engagement a été formalisé dès 2006 avec la signature des Principes de l'Investissement Responsable (PRI), développés sous l'égide des Nations Unies.

Engagée dans le sillage du groupe Amundi et convaincue que la prise en compte des critères d'intérêt général – critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière, Amundi Immobilier a développé une charte Investissement Socialement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) pour les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Ainsi dès 2010, Amundi Immobilier a souhaité pouvoir quantifier la consommation énergétique de l'ensemble de ses actifs (France et étranger), quelles qu'en soient la taille, la période de construction, la typologie d'immeuble ou la localisation géographique. Amundi Immobilier a ainsi créé, en partenariat avec la société Sinteo, son propre outil de mesure avec un double objectif : évaluer systématiquement et régulièrement les actifs sous gestion et les nouveaux investissements. Construit autour de six critères principaux – énergie, eau, déchets, transport, pollution, santé et bien-être – l'outil fait ressortir par bâtiment :

- ses performances intrinsèques,
- l'impact de son utilisation par ses occupants,
- son potentiel de valorisation.

Il attribue une note globale à la SCPI et à chacun de ses actifs. Il facilite la comparaison de chaque actif avec la SCPI et l'identification et définition des plans de travaux ou d'arbitrage. Ainsi, si le retour sur investissement d'une opération est suffisamment élevé, Amundi Immobilier profite des changements de locataires pour mener les travaux.

Outil dynamique d'analyse, utilisé sur tout le cycle de vie d'un immeuble, il permet d'affiner les choix stratégiques d'Amundi Immobilier :

- en phase acquisition, en prenant en compte des critères financiers traditionnels et des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. La Société de Gestion privilégie des acquisitions neuves ou récentes conformes aux nouvelles normes environnementales et techniques du bâtiment.

- en phase de gestion, il pilote la remise à niveau technique et énergétique d'un actif en adéquation avec les dernières normes réglementaires ou permet d'arbitrer un actif obsolète aux perspectives commerciales jugées insuffisantes.

Le déploiement de cette démarche répond aux attentes des locataires toujours à la recherche d'immeubles offrant une qualité environnementale avérée et permet de fidéliser les locataires, ce qui est un gage de stabilité des revenus locatifs pour la SCPI.

Face aux enjeux environnementaux, Amundi Immobilier s'implique aux côtés des principaux acteurs du secteur :

- Amundi Immobilier est un des premiers signataires (Octobre 2013) de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable. Dans la continuité, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier.
- Au sein de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), dont elle est l'un des membres fondateurs (13 membres en 2013). La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier par la diffusion de statistiques sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France mais également en étant un lieu d'échange et de partage des bonnes pratiques du marché. La mise en place d'un Baromètre de la Performance Énergétique et Environnemental annuel du parc tertiaire de ses adhérents doit permettre une comparaison fiable et objective des immeubles (1 200 bâtiments et 15 millions de m²).
- Au sein d'un groupe de travail créé à l'initiative de l'ASPIM en 2014 afin de faire émerger un standard de place de l'ISR (Investissement Socialement Responsable) appliqué à l'immobilier, qui puisse être lisible et compréhensible de tous. L'émergence d'une telle norme serait un gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs.

En adéquation avec sa stratégie d'investissement Premely Habitat 3 BBC n'a acquis que des immeubles labélisés BBC.

# Tableaux annexes

## Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2013	2014
<b>Valeurs de la société</b>		
Valeur comptable	95 915 321,81	95 491 134,01
Valeur de réalisation	92 231 129,22	93 662 752,41
Valeur de reconstitution	103 632 665,28	107 212 216,52
<b>Valeurs de la société ramenées à une part</b>		
Valeur comptable	1 841,37	1 833,23
Valeur de réalisation	1 770,65	1 798,13
Valeur de reconstitution	1 989,53	2 058,25

### Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxe et/ou hors droit de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement.

### 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 ces actifs immobiliers locatifs.

## Évolution du capital fin de période

	2012	2013	2014
Montant du capital nominal	91 676 640	91 676 640	91 676 640
Nombre de parts	52 089	52 089	52 089
Nombre d'associés	2 003	2 010	2 012

## Évolution du dividende

	2012	2013	2014
Report à nouveau avant affectation du résultat	-	18,64	19,81
Dividende versé au titre de l'année après PF	-	1,36	9,33
PF / Dividende versé au Trésor	-	1,64	0,67
Résultat de l'exercice	-	4,18	1,86
Report à nouveau après affectation du résultat	-	19,81	11,67

## Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2013	Variation	Réel 2014
<b>Fonds collectés</b>	<b>94 883 345,81</b>	<b>0,00</b>	<b>94 883 345,81</b>
Capital	91 676 640,00		91 676 640,00
Primes nettes de souscription / fusion	3 206 705,81	0,00	3 206 705,81
<b>Emplois des fonds</b>	<b>- 47 308 108,59</b>	<b>- 27 943 094,01</b>	<b>- 75 251 202,60</b>
Plus ou moins-value comptables			
Réserves			
Report à nouveau			
Investissements VEFA	- 47 308 108,59	- 27 943 094,01	- 75 251 202,60
Financements / emprunt			
<b>TOTAL I</b>	<b>47 575 237,22</b>	<b>- 27 943 094,01</b>	<b>19 632 143,21</b>
<b>Engagements</b>			
Promesse de vente			
Sommes restant à payer sur VEFA	- 46 576 084,00	26 398 145,03	- 20 177 938,97
<b>TOTAL II</b>	<b>- 46 576 084,00</b>	<b>26 398 145,03</b>	<b>- 20 177 938,97</b>
<b>Montant restant à investir</b>	<b>999 153,22</b>	<b>- 1 544 948,98</b>	<b>- 545 795,76</b>

# Tableaux annexes

## Dettes fournisseurs par échéances 2014

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2014 par date d'échéance :

Nature (en euros)	Total	Dettes non échues	Dettes échues Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	12 231,40	704,83	0,00		11 526,57
<b>TOTAL</b>	<b>12 231,40</b>	<b>704,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11 526,57</b>

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la commission de la Société de Gestion.

## Évolution par part en jouissance des résultats financiers

	2012		2013		2014	
	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus
<b>Revenus <sup>(1)</sup></b>						
Recettes locatives brutes	24,95	100,00 %	7,25	100,00 %	3,43	61,47 %
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire					2,15	38,53 %
Produits divers						
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>24,95</b>	<b>100,00 %</b>	<b>7,25</b>	<b>100,00 %</b>	<b>5,57</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges <sup>(1)</sup></b>						
Commission de gestion	- 2,74	- 10,99 %	- 0,22	- 3,06 %	- 0,44	- 7,93 %
Autres frais de gestion	- 3,33	- 13,33 %	- 2,63	- 36,23 %	- 1,58	- 28,38 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice						
Charges locatives non récupérables	- 0,19	- 0,77 %	- 0,22	- 3,02 %	- 1,69	- 30,38 %
<b>Sous-total Charges externes</b>	<b>- 6,26</b>	<b>- 25,09 %</b>	<b>- 3,07</b>	<b>- 42,31 %</b>	<b>- 3,72</b>	<b>- 66,68 %</b>
<b>Amortissements nets</b>						
- patrimoine						
- autres						
<b>Provisions nettes <sup>(2)</sup></b>						
- pour travaux						
- autres	- 0,06	- 0,23 %	- 0,00	- 0,00 %	- 0,00	0,00 %
<b>Sous-total Charges internes</b>	<b>- 0,06</b>	<b>- 0,23 %</b>	<b>- 0,00</b>	<b>- 0,00 %</b>	<b>- 0,00</b>	<b>0,00 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>- 6,32</b>	<b>- 25,32 %</b>	<b>- 3,07</b>	<b>- 42,38 %</b>	<b>- 3,72</b>	<b>- 66,68 %</b>
Charges financières	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
<b>Résultat courant</b>	<b>18,64</b>	<b>74,68 %</b>	<b>4,18</b>	<b>57,62 %</b>	<b>1,86</b>	<b>33,32 %</b>
Produits exceptionnels						
Charges exceptionnelles						
<b>Résultat net comptable</b>	<b>18,64</b>	<b>74,68 %</b>	<b>4,18</b>	<b>57,62 %</b>	<b>1,86</b>	<b>33,32 %</b>
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	18,64	-	- 1,18	- 16,23 %	8,14	590,13 %
Revenu distribué avant prélèvement forfaitaire	0	-	3,00	41,38 %	10,00	233,33 %
<b>Revenu distribué après prélèvement forfaitaire</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>1,36</b>	<b>18,76 %</b>	<b>9,33</b>	

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

# Situation des investissements

Adresse	Ville	Date acquisition	Affectation surface détaillée	Surface en m <sup>2</sup>	Nbre de logements/ immeuble	Nombre de parkings	Valeur Vénale	Droits	(en euros) Valeur nette comptable
<b>ILE-DE-FRANCE</b>									
"POLYCR'HOME" 42 Rue des Meuniers	93100 - MONTREUIL	2012	Résidentiel	1 155	22	11			6 647 924
14 Rue de Bezons	92400 - COURBEVOIE	2012	Résidentiel	1 399	26	26			8 069 431
14 Route du Pavé des Gardes	92370 - CHAVILLE	2012	Résidentiel	1 573	24	24			2 693 464
36-38 Avenue Lamartine 8 Rue de l'Orangerie	94170 - LE-PERREUX-SUR-MARNE	2012	Résidentiel	1 097	16	19			5 615 360
89 Cours des Petites Ecuries	77185 - LOGNES	2012	Résidentiel	1 470	26	26			4 535 922
247 Rue Jean Jacques Rousseau	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	2013	Résidentiel	2 046	32	26			12 443 260
3 Bis et 5 Avenue Jeanne d'Arc	94110 - ARCUEIL	2013	Résidentiel	1 509	25	18			6 637 374
10 Rue Jacques Prévert	78280 - GUYANCOURT	2013	Résidentiel	1 019	16	26			3 584 913
2 Rue Barbara 8/10 Rue Lucien Boilleau	91420 - MORANGIS	2013	Résidentiel	1 458	20	36			5 504 930
Les Jardins des Lumières 19-21 Rue de Paris	92110 - CLICHY-LA-GARENNE	2013	Résidentiel	1 153	16	16			6 825 790
39 Rue Traversière	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	2013	Résidentiel	1 625	23	26			5 206 536
<b>Sous-total ILE-DE-FRANCE</b>			<b>11 immeuble(s)</b>	<b>15 504</b>	<b>246</b>	<b>254</b>	<b>66 022 821</b>	<b>4 093 415</b>	<b>67 764 904</b>
<b>PROVINCE</b>									
Le Jardin du Roy d'Espagne 90 Chemin du Roy d'Espagne	13009 - MARSEILLE	2012	Résidentiel	2 155	42	64			7 486 299
<b>Sous-total PROVINCE</b>			<b>1 immeuble(s)</b>	<b>2 155</b>	<b>42</b>	<b>64</b>	<b>7 400 000</b>	<b>458 800</b>	<b>7 486 299</b>
<b>Total immeubles 2014</b>			<b>12 immeuble(s)</b>	<b>17 659</b>	<b>288</b>	<b>318</b>	<b>73 422 821</b>	<b>4 552 215</b>	<b>75 251 203</b>
<b>Rappel 2013</b>			<b>12 immeuble(s)</b>	<b>17 659</b>	<b>288</b>	<b>318</b>	<b>43 623 916</b>	<b>2 704 683</b>	<b>47 308 109</b>

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2014

### État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2013		31 décembre 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives			32 207 677,48	31 540 000,00
Agencements et installations				
Immobilisations en cours	47 308 108,59	43 623 916,00	43 043 525,12	41 882 821,00
<b>Sous-total 1</b>	<b>47 308 108,59</b>	<b>43 623 916,00</b>	<b>75 251 202,60</b>	<b>73 422 821,00</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)				
Frais de notaire (Nets)				
Droits d'enregistrements (Nets)				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions pour travaux de remise en état				
Provisions pour indemnités locataires				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 3</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>47 308 108,59</b>	<b>43 623 916,00</b>	<b>75 251 202,60</b>	<b>73 422 821,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	0,00	0,00	703,60	703,60
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>703,60</b>	<b>703,60</b>
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	0,00	0,00	10 989,79	10 989,79
Locataires douteux				
Provisions pour dépréciation des créances				
Autres créances	449 378,38	449 378,38	401 662,18	401 662,18
<b>Sous-total 2</b>	<b>449 378,38</b>	<b>449 378,38</b>	<b>412 651,97</b>	<b>412 651,97</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	47 537 578,75	47 537 578,75	20 548 896,46	20 548 896,46
<b>Sous-total 3</b>	<b>48 537 578,75</b>	<b>48 537 578,75</b>	<b>21 548 896,46</b>	<b>21 548 896,46</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>- 13 872,53</b>	<b>-13 872,53</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	0,00	0,00	- 45 636,00	- 45 636,00
Dettes d'exploitation	- 1 703,85	- 1 703,85	- 12 231,40	- 12 231,40
Dettes diverses	- 378 040,06	- 378 040,06	1 650 615,08	1 650 615,08
<b>Sous-total 4</b>	<b>- 379 743,91</b>	<b>- 379 743,91</b>	<b>- 1 708 482,48</b>	<b>- 1 708 482,48</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>48 607 213,22</b>	<b>48 607 213,22</b>	<b>20 239 897,02</b>	<b>20 239 897,02</b>
<b>COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	34,39	34,39
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>34,39</b>	<b>34,39</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>95 915 321,81</b>		<b>95 491 134,01</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>92 231 129,22</b>		<b>93 662 752,41</b>

(\*) 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<sup>er</sup> juillet 1971.

## Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2014	Affectation du résultat 2013	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2014
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	91 676 640,00		0,00	91 676 640,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
<b>Sous-total 1</b>	<b>91 676 640,00</b>		<b>0,00</b>	<b>91 676 640,00</b>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	12 501 360,00		0,00	12 501 360,00
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 9 294 654,19		0,00	- 9 294 654,19
Prélèvement sur prime de fusion				
Remboursement P/E sur cession				
<b>Sous-total 2</b>	<b>3 206 705,81</b>		<b>0,00</b>	<b>3 206 705,81</b>
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau	970 679,95	61 296,05		1 031 976,00
<b>Sous-total 3</b>	<b>970 679,95</b>	<b>61 296,05</b>	<b>0,00</b>	<b>1 031 976,00</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2014			96 702,20	96 702,20
Acomptes sur distribution 2014			- 520 890,00	- 520 890,00
Résultat de l'exercice 2013	217 563,05	- 217 563,05		
Acomptes sur distribution 2013	- 156 267,00	156 267,00		
<b>Sous-total 4</b>	<b>61 296,05</b>	<b>-61 296,05</b>	<b>- 424 187,80</b>	<b>- 424 187,80</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>95 915 321,81</b>	<b>0,00</b>	<b>- 424 187,80</b>	<b>95 491 134,01</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Placements immobiliers (en euros)	31 décembre 2013		31 décembre 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Habitations	-	-	32 207 677	31 540 000
<b>Immobilisations en cours ( Habitation )</b>	<b>47 308 109</b>	<b>43 623 916</b>	<b>43 043 525</b>	<b>41 882 821</b>
<b>TOTAL</b>	<b>47 308 109</b>	<b>43 623 916</b>	<b>75 251 203</b>	<b>73 422 821</b>



# Comptes annuels

## au 31 décembre 2014

### Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2013		31 décembre 2014	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>CHARGES (HORS TAXES)</b>				
<b>Charges Immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits				
Charges d'entretien du patrimoine locatifs	0,00		1 026,68	
Grosses réparations				
Autres charges immobilières	105 741,65		87 143,08	
<b>Sous-total 1</b>		<b>105 741,65</b>		<b>88 169,76</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>				
Diverses charges d'exploitation	148 347,43		105 376,09	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses				
Provisions pour grosses réparations				
Autres provisions d'exploitation				
Autres charges	273,53		0,71	
<b>Sous-total 2</b>		<b>148 620,96</b>		<b>105 376,80</b>
<b>Charges financières</b>				
Charges financières diverses				
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières				
<b>Sous-total 3</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
<b>Sous-total 4</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>254 362,61</b>		<b>193 546,56</b>
<b>PRODUITS (HORS TAXES)</b>				
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>				
Loyers	0,00		178 424,15	
Charges facturées				
Produits annexes				
<b>Sous-total 1</b>		<b>0,00</b>		<b>178 424,15</b>
<b>Autres produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Transfert de charges d'exploitation	94 329,52		0,00	
Autres produits	0,54		0,38	
<b>Sous-total 2</b>		<b>94 330,06</b>		<b>0,38</b>
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers	377 595,60		111 824,23	
Reprise de provisions sur charges financières				
<b>Sous-total 3</b>		<b>377 595,60</b>		<b>111 824,23</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels				
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>Sous-total 4</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>471 925,66</b>		<b>290 248,76</b>
<b>RÉSULTAT [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]</b>		<b>217 563,05</b>		<b>96 702,20</b>

# Règles et méthodes comptables

## Généralités

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

D'autre part, l'exercice clos le 31 décembre 2014 est d'une durée de 12 mois. Ceux-ci sont présentés conformément aux dispositions du règlement du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995. Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état de 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<sup>er</sup> juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- Le compte de résultat sous sa forme standard.
- L'annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

## Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution sont prélevés sur la prime d'émission.

## Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

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

La valeur nette comptable correspond aux investissements TTC exprimés au coût historique.

Les indemnités forfaitaires acquises par l'application des garanties locatives constituent un élément de réduction du coût d'acquisition des immeubles locatifs.

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

## Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciations 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 de la créance est supérieure à 3 mois.

## Gestion locative

La Société de Gestion perçoit une rémunération de 10 % sur les loyers encaissés et de 2 % des produits financiers.

## Provisions pour gros travaux

Une provision pour gros travaux sera dotée progressivement, après achèvement des logements, au regard du plan de travaux.

## Prime d'émission

Lors de la souscription du capital de la SCPI, le montant des primes d'émission est comptabilisé dans le compte "prime d'émission".

Sont prélevés sur la prime d'émission en compte distinct "prélèvement sur prime d'émission" le montant des frais de constitution et d'augmentation du capital, ainsi que les frais de recherche de capitaux et les frais d'acquisitions.

## Informations sur la mise en œuvre de la réglementation en matière d'amiante décrets n°96-97 et 96-98 du 7 février 1996

La Société de Gestion s'est conformée aux obligations des décrets de 1996.

## Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

La loi n° 2008-776 du 04 août 2008, de Modernisation de l'économie entend, dans son titre II, relancer la concurrence des entreprises. Aussi, elle modifie les règles issues des articles L.441-6 du Code de Commerce et apporte notamment la modification suivante :

- "le délai connu entre les parties pour régler les sommes dues ne peut désormais, en principe, dépasser 45 jours fin de mois ou 60 jours à compter de la date d'émission de la facture."

Il convient ici de préciser que Amundi Immobilier, concernant la SCPI PREMELY HABITAT 3 BBC, règle les factures des fournisseurs dès leur réception (appels de fonds syndic, fluides...). Pour ce qui concerne les factures liées aux travaux de toute nature, celles-ci sont honorées dès l'obtention de l'accord technicien après visite effective des locaux. Le délai de paiement peut alors s'étirer à 15 jours, voire très exceptionnellement à 30. La Société de Gestion respecte ainsi les nouvelles dispositions voulues par le législateur.

# Compléments d'informations

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2013	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2014
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	0,00	32 012 474,60		32 012 474,60
Conventions d'assistance aux VEFA	141 013,78	54 189,10		195 202,88
Agencements et installations				
Immobilisations en cours	47 167 094,81	0,00	4 123 569,69	43 043 525,12
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2</b>	<b>47 308 108,59</b>	<b>32 066 663,70</b>	<b>4 123 569,69</b>	<b>75 251 202,60</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	0,00	703,60		703,60
Remboursement des fonds de roulement				
<b>Sous-total 3</b>	<b>0,00</b>	<b>703,60</b>	<b>0,00</b>	<b>703,60</b>
<b>TOTAL</b>	<b>47 308 108,59</b>	<b>32 067 367,30</b>	<b>4 123 569,69</b>	<b>75 251 906,20</b>

## Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2013	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2014
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
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				
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Tableau de variation des provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2013	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2014
Créances douteuses				
Pertes et charges non récupérables				
Travaux de Grosses Réparations				
Provisions sur indemnités d'assurances				
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2013	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2014
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	0,00		45 636,00	45 636,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 703,85	12 231,40		12 231,40
Dettes sur immobilisations	17 710,96	1 488 203,09		1 488 203,09
Autres dettes d'exploitation	0,00	2 116,00		2 116,00
Dettes aux associés	121 369,62	10,20		10,20
Dettes fiscales				
Autres dettes diverses	238 959,48	160 285,79		160 285,79
<b>TOTAL</b>	<b>379 743,91</b>	<b>1 662 846,48</b>	<b>45 636,00</b>	<b>1 708 482,48</b>

## État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2013	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2014
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Créances de l'actif immobilisé				
Fonds de roulement sur charges				
Autres créances				
Sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances de l'actif circulant				
Avances et acomptes	0,00	47 384,63		47 384,63
Créances locataires		10 989,79		10 989,79
Locataires créditeurs				
Créances fiscales	21 097,82	0,00		0,00
Créances sur cession d'immobilisations				
Autres créances	428 280,56	354 277,55		354 277,55
Sous-total 2	449 378,38	412 651,97	0,00	412 651,97
TOTAL	449 378,38	412 651,97	0,00	412 651,97

# Compléments d'informations

## Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation d'ouverture 31/12/2013	Variations		Situation de clôture au 31/12/2014
		+	-	
<b>Autres produits</b>				
Reprises de provisions pour risques et charges				
Reprises de provisions pour remise en état				
Reprises de provisions pour grosses réparations				
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Autres charges immobilières</b>				
Honoraires et commissions	10 000,00	8 358,95	0,00	18 358,95
Impôts fonciers non refacturables				
Taxes sur les bureaux				
Taxes sur les ordures ménagères				
TVA non récupérable				
Publicités et insertions				
Frais d'acquisitions	94 329,52	0,00	94 329,52	0,00
Droit d'enregistrement				
Honoraires de relocations	0,00	34 092,44	0,00	34 092,44
Divers	1 412,13	33 279,56	0,00	34 691,69
<b>TOTAL</b>	<b>105 741,65</b>	<b>75 730,95</b>	<b>94 329,52</b>	<b>87 143,08</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>				
Rémunération de gestion	11 557,77	11 451,70	0,00	23 009,47
Publicité et insertion				
Honoraires commissaires aux comptes	10 000,00	11 378,00	0,00	21 378,00
honoraires d'expertise sur immeubles				
Honoraires divers	2 348,70	0,00	2 348,70	0,00
Pertes sur créances irrécouvrables				
Divers	124 440,96	0,00	63 452,34	60 988,62
<b>TOTAL</b>	<b>148 347,43</b>	<b>22 829,70</b>	<b>65 801,04</b>	<b>105 376,09</b>
<b>Autres charges</b>				
Commissions de souscription				
Charges diverses de gestion courante	273,53	0,00	272,82	0,71
Dotations aux provisions pour grosses réparations				
<b>TOTAL</b>	<b>273,53</b>	<b>0,00</b>	<b>272,82</b>	<b>0,71</b>

# Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi, j'ai l'honneur de vous rendre compte de la mission de votre Conseil de Surveillance au cours de l'exercice 2014.

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.

Il a régulièrement examiné les comptes trimestriels et l'évolution du budget de la SCPI et a également été consulté sur la décision de distribution de dividendes au titre de l'exercice 2014.

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

## Résultat de l'exercice

Le résultat de la Société au 31 décembre 2014 s'élève à 96 702,20 €, soit 1,86 € par part, qui est constitué notamment :

- des produits de l'activité immobilière pour : 178 424,15 €
- des produits financiers pour : 111 824,23 €
- de charges immobilières pour : - 18 757,40 €
- des frais généraux pour : - 149 096,66 €
- de provisions pour charges non récupérables : - 25 692,12 €

## Le dividende définitif et le report à nouveau

Le dividende définitif pour l'exercice clos au 31 décembre 2014 a été fixé à 10 € par part.

Après affectation du résultat de l'exercice 2014, le report à nouveau s'établit à 11,67 € par part.

## Distribution et résultat

Compte tenu du résultat prévisionnel de 2015, et du report à nouveau, la distribution prévisionnelle devrait s'élever à 20 € par part en 2015.

## Les investissements

Le patrimoine de PREMELY HABITAT 3 BBC se compose de douze immeubles, dont sept non encore livrés, pour une surface totale de 17 659 m<sup>2</sup>.

Ce patrimoine est essentiellement investi en Ile de France.

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

### Marché des parts

Il n'y a pas de part sur le marché primaire et il n'y a pas eu de marché secondaire en 2014.

Cependant, 17 parts sont en attente de cession en 2014.

## Conclusion

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

- la valeur nette comptable correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes et droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs et qui s'élève à 95 491 134,01 €, soit 1 833,23 € par part,
- la valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénale des immeubles et la valeur des autres actifs et qui s'élève à 93 662 752,41 €, soit 1 798,13 € 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 107 212 216,52 €, soit 2 058,25 € par part.

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons pu débattre sur les projets de rapport de la Société de Gestion et des résolutions. Aussi nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

Le Président du Conseil de Surveillance,  
AMUNDI INDIA HOLDING

# Rapport du Commissaire aux Comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2014

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société PREMELY HABITAT 3 BBC, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion. Les valeurs vénables des immeubles présentées dans ces comptes ont été déterminées par la Société de Gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Crédit Foncier Expertise, expert externe en évaluation nommé par votre Assemblée Générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénable des immeubles, déterminée par

l'expert externe en évaluation, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert externe en évaluation et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

### II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du plan comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (avis n°98-06 du CNC et Règlement CRC n° 99-06), comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels.

- Les immeubles détenus par la société ont fait l'objet d'une évaluation par un expert externe en évaluation. Nous nous sommes assurés de la concordance entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la Société de Gestion dans l'état du patrimoine et les valeurs vénables déterminées par l'expert.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 la Société de Gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Courbevoie, le 1<sup>er</sup> avril 2015

Le Commissaire aux comptes  
**MAZARS**  
**GILLES DUNAND-ROUX**

# Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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, selon les termes de l'article L. 214-76 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-76 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée.

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

## Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de

l'Assemblée, en application des dispositions de l'article L. 214-76 du code monétaire et financier.

## Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Par ailleurs nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### Rémunération de la gestion :

L'Assemblée Générale Ordinaire en date du 4 juin 2014 a décidé de maintenir la commission de gestion à 10 % H.T. des recettes locatives H.T. encaissées et 2 % H.T. des produits de trésorerie pour l'exercice 2014.

Pour l'exercice 2014, cette rémunération s'est élevée à 23 009 euros HT.

### Rémunérations de souscription (statutaire) :

L'article XXI des statuts prévoit que la Société de Gestion percevra une commission de souscription de 8,392 % TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social, la prospection et la collecte des capitaux.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 6 % HT, à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 2 % HT, soumis à TVA, soit 2,392 % TTC à la recherche des investissements.

Au titre de l'exercice 2014, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI.

### Rémunération sur les cessions de parts (statutaire) :

L'article XXI des statuts prévoit en cas de cession de parts par l'intermédiaire de la société de gestion, une commission de cession égale à 5 % HT du montant de la transaction, à la charge du vendeur.

Au titre de l'exercice 2014, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI.

### Rémunération sur les transferts de parts (statutaire) :

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

- Une somme forfaitaire de 100 euros hors taxes par acte pour les transferts de parts par voie de succession, divorce ou donation ;
- Une somme forfaitaire de 80 euros hors taxes par acte, lors d'une cession de gré à gré.

Au titre de l'exercice 2014, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Courbevoie, le 1<sup>er</sup> avril 2015

Le Commissaire aux comptes,  
**MAZARS**  
**GILLES DUNAND-ROUX**



# 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 de l'exercice clos le 31 décembre 2014 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 de l'exercice clos en 2014 de : 96 702,20 €
  - augmenté du report à nouveau antérieur de : 1 031 976,00 €
- constitue un bénéfice distribuable de : 1 128 678,20 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 520 890,00 €  
soit : 10,00 € par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,
- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 607 788,20 €,  
soit : 11,67 € par part de la SCPI.

### Sixième résolution - Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI au 31 décembre 2014 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur nette comptable : 95 491 134,01 €, soit 1 833,23 € par part,
- valeur de réalisation : 93 662 752,41 €, soit 1 798,13 € par part,
- valeur de reconstitution : 107 212 216,52 €, soit 2 058,25 € par part.

### Septième résolution - Rémunération de la Société de Gestion

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 clos en 2015.

### Huitième résolution - Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale fixe à 6 000 € la rémunération globale à allouer au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice clos en 2015.

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 - Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

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

### Dixième résolution - Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à contracter des emprunts, à assumer des dettes et à procéder à des acquisitions payables à terme, au nom et pour le compte de la SCPI, dans la limite d'un montant maximum de 10 000 000 €.

Cette autorisation est accordée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2015.

### Onzième résolution - Pouvoirs en vue des formalités

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

# Annexe au texte des résolutions

## Nomination des membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- AMUNDI GROUP
- AMUNDI
- Monsieur Sébastien FISCHER
- AMUNDI INDIA HOLDING
- AMUNDI IMMOBILIER
- AMUNDI ALTERNATIVE INVESTMENTS SAS
- AMUNDI PRIVATE EQUITY FUNDS

Le Conseil de Surveillance doit être renouvelé en intégralité lors de l'Assemblée Générale du 2 juin 2015, statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2014.

De 7 à 12 postes sont donc à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants :

	NOM	Âge	Activité / Profession	Nb/parts détenues dans PREMELY HABITAT 3
1	AMUNDI GROUP	/	SA	470
2	AMUNDI	/	SA	10
3	AMUNDI INDIA HOLDING	/	SASU	5
4	AMUNDI IMMOBILIER	/	SA	5
5	AMUNDI PRIVATE EQUITY FUNDS	/	SA	5
6	AMUNDI ALTERNATIVE INVESTMENTS SAS	/	SAS	5

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

(par ordre d'arrivée)

	NOM	Âge	Activité / Profession	Nb/parts détenues dans PREMELY HABITAT 3
7	Jean-Luc CAIVEAU	54	Administrateur territorial	37
8	Christophe de MASCUREAU	38	Cadre Ingénieur	50

# Annexe I

## Recommandations pratiques pour voter

### Recommandations pratiques pour participer à l'Assemblée Générale

Pour participer à l'Assemblée, vous devez être inscrits dans le registre tenu par la Société de Gestion, 5 jours au moins avant la date de l'Assemblée.

Nous vous remercions d'utiliser le formulaire de vote par correspondance joint à votre convocation pour exercer votre vote ou nous prévenir de votre présence à l'Assemblée.

Pour être pris en compte, **vos formulaire de vote doit être retourné à l'aide de l'enveloppe T ci-jointe à votre convocation, et reçu au plus tard 2 jours ouvrés avant l'Assemblée Générale.**

#### **Vous souhaitez assister à l'Assemblée :**

Sur le formulaire, cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée", **SANS DATER NI SIGNER** le formulaire.

*Attention : Si vous cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée Générale" et que vous datez et signez le formulaire, il sera assimilé à l'option 3 présentée ci-dessous.*

Un nouveau bulletin de vote vous sera remis lors de la tenue de l'Assemblée.

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

#### **Vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée :**

Sur le formulaire, cochez la case "Je n'assiste pas à l'Assemblée". Vous avez ensuite le choix entre plusieurs options :

##### **1 Voter par correspondance**

➡ Dans la rubrique **1**, cochez pour chaque encadré correspondant à une résolution la case correspondant à votre vote, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Si, pour une résolution, vous cochez la case "abstention" ou vous cochez 2 cases, votre vote sera considéré comme un vote défavorable.

Si, pour une résolution, vous ne cochez aucune case, votre vote sera considéré comme un vote défavorable sauf si vous choisissez de panacher votre vote (option 4 ci-dessous).

##### **2 Donner procuration à un associé ou membre du Conseil de Surveillance**

➡ Dans la rubrique **2**, indiquez les NOM, PRÉNOM et domicile (facultatif) de l'associé à qui vous souhaitez donner procuration, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Le formulaire doit ensuite être :

- renvoyé à Amundi Immobilier au moyen de l'enveloppe T jointe à votre convocation,
- ou, remis à l'associé qui devra se présenter à l'Assemblée muni de votre formulaire.

Seul un associé de la SCPI peut recevoir une procuration.

L'associé ayant reçu procuration doit être présent à l'Assemblée pour que vos voix soient prises en compte avec son vote.

À défaut, même s'il vote par correspondance, votre procuration ne pourra pas être prise en compte.

Un associé ayant reçu procuration ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

##### **3 Donner pouvoir au Président de l'Assemblée (Amundi Immobilier) pour voter :**

- **OUI aux résolutions présentées par la Société de Gestion (Amundi Immobilier),**
- **NON** à toutes les autres résolutions.

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire, **sans rien remplir d'autre.**

Le Président de l'Assemblée ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

##### **4 Panacher votre vote :**

- **voter par correspondance sur certaines résolutions,**
- **et donner procuration pour les autres résolutions.**

➡ Votez par correspondance sur certaines résolutions en cochant les cases correspondant à votre vote dans la rubrique **1**,

➡ Donnez pouvoir pour toutes les autres résolutions :

- soit à un associé, en indiquant son nom dans la rubrique **2**,
- soit à Amundi Immobilier, en cochant la case de rubrique **3**.

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Vous ne pouvez pas combiner l'option **2** avec l'option **3**.

Si vous ne panachez pas et que vous ne formulez aucun vote pour certaines résolutions, celles-ci seront considérées comme ayant reçu un vote défavorable.

### **SI UNE RÉOLUTION PRÉVOIT L'ÉLECTION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Quel que soit votre mode de vote (option **1**, **2**, **3**, ou **4**), vous devez dans tous les cas :

- ➡ soit voter par correspondance en cochant vous-même le nom des candidats que vous souhaitez élire ;
  - ➡ soit donner pouvoir à un autre associé en désignant expressément les candidats que vous souhaitez renouveler (mandat impératif).
- Votre choix doit être fait par écrit, par une lettre séparée, pour que votre mandataire puisse en justifier lors du vote en assemblée. À défaut votre pouvoir ne sera pas pris en compte pour cette nomination.

### **EN CAS DE CONVOCATION D'UN SECOND TOUR :**

Nous vous rappelons que l'Assemblée ne peut valablement délibérer sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent :

- au moins le quart du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère ordinaire,
- au moins la moitié du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors de l'Assemblée réunie sur première convocation, une nouvelle Assemblée devra être convoquée pour un second tour.

**Si vous avez déjà voté au 1<sup>er</sup> tour,** par correspondance ou lors de l'Assemblée :

Votre vote reste valable et sera pris en compte dans le décompte des voix du 2<sup>e</sup> tour.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

**Si vous n'avez pas voté au 1<sup>er</sup> tour, et ...**

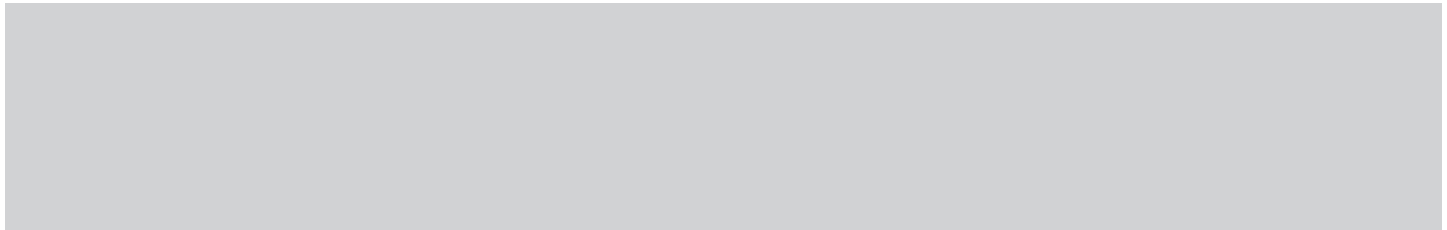
**...vous souhaitez assister au 2<sup>e</sup> tour :**

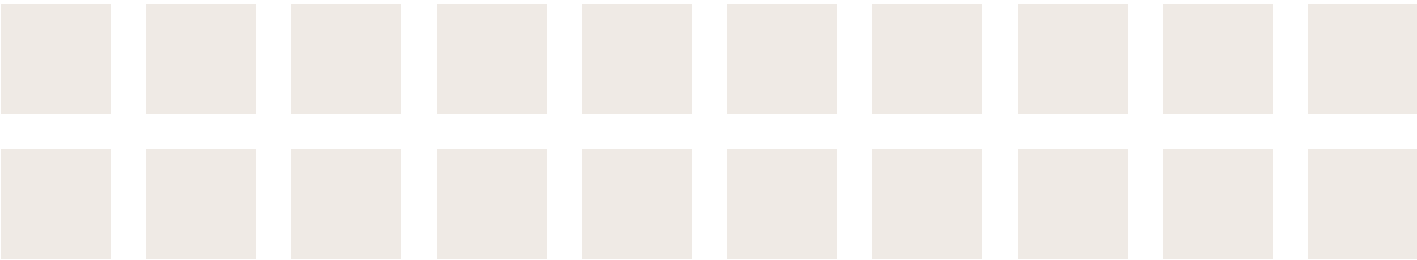
Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

**...vous ne pouvez pas assister au 2<sup>e</sup> tour :**

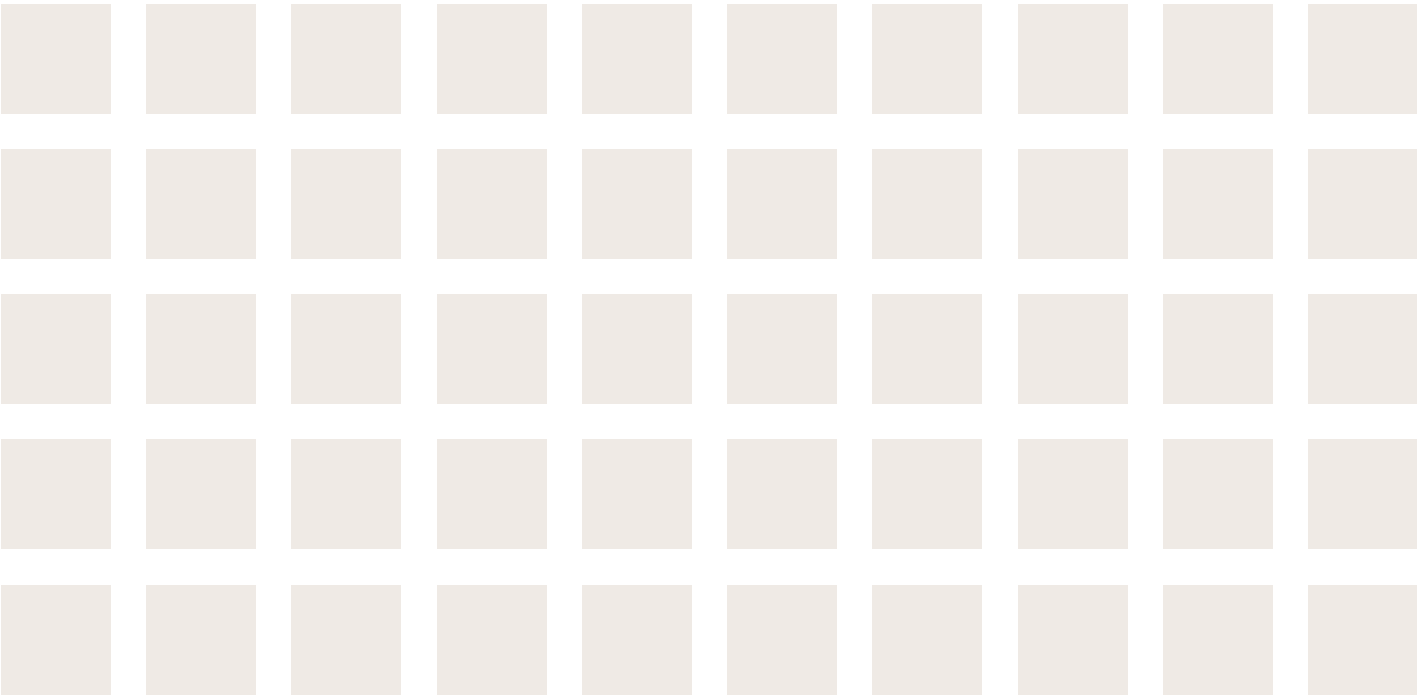
Nous vous remercions de bien vouloir **utiliser le formulaire de vote joint à la 1<sup>ère</sup> convocation** à l'aide de l'enveloppe T également jointe à la 1<sup>ère</sup> convocation, et selon les modalités définies ci-avant.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.





## Amundi Immobilier



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  
Adresse postale : 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 PARIS CEDEX 15

SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier  
91-93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS  
Société Anonyme au capital de 15 666 374 euros - 315 429 837 RCS Paris  
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF  
(Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 - n° GP 07000033  
Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

Distributeur – Crédit Lyonnais  
SA au capital de 1 847 860 375 € – SIREN 954 509 741 – RCS Lyon  
Siège social : 18 rue de la République 69002 Lyon  
Pour tout courrier : 20 avenue de Paris 94811 Villejuif cedex – numéro ORIAS : 07001878

