

**RAPPORT ANNUEL 2015**

# **PREMELY HABITAT 3 BBC**

**SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER  
À CAPITAL FIXE DE TYPE SCELLIER BBC**



## SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés 2015	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	14
Situation des investissements au 31 décembre 2015	16
Comptes annuels au 31 décembre 2015	17
Règles et méthodes comptables	20
Compléments d'informations	21
Rapport général du Conseil de Surveillance	24
Rapports général et spécial du Commissaire aux Comptes	25
Texte des Résolutions	27
Annexe I – Recommandations pratiques pour voter	29

# Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2015

## 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	Jean-Marc COLY
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	Olivier TOUSSAINT Pedro ARIAS

## Conseil de Surveillance PREMELY HABITAT 3 BBC

Président	Jean-Luc CAIVEAU
Vice-Président	Christophe de MASCUREAU
Membres	William WISSOCQ AMUNDI (nouvelle dénomination d'AMUNDI GROUP) AMUNDI ASSET MANAGEMENT (nouvelle dénomination d'AMUNDI) AMUNDI IMMOBILIER AMUNDI PRIVATE EQUITY FUNDS

## Commissaires aux Comptes

Titulaire	CABINET MAZARS représenté par Odile Coulaud
Suppléant	Franck BOYER

## Expert externe en évaluation

CRÉDIT FONCIER EXPERTISE

## Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

# Chiffres clés

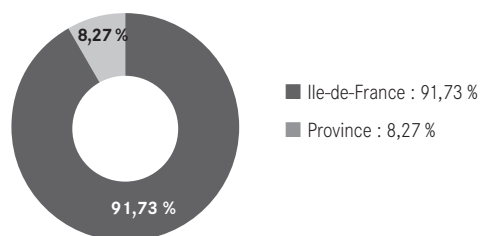
## au 31 décembre 2015

Date de création	2011
Nombre de parts	52 089
Valeur de réalisation	91 218 323 €
Nombre d'associés	2 016
Nombre d'immeubles	12 (dont 1 non livré)
Surface du patrimoine	17 659 m²
Nombre de locataires	226
Taux d'occupation financier annuel	73,43 %
Résultat par part	26,31 €
Dividende (non-optant au PFNL)	20,00 €
Dividende par part (optant au PFNL)	19,66 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2015) (RAN)	17,98 €

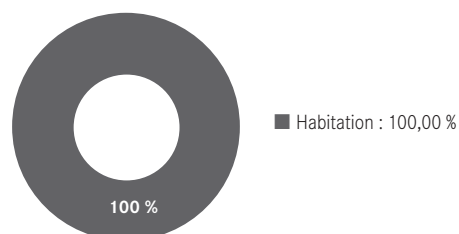
PFNL : prélèvement forfaitaire non libératoire

### 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 2015 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier résidentiel en 2015 et les éléments marquants de la vie de votre 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 PREMELY HABITAT 3 BBC.

## Le contexte macro-économique

### Poursuite de la reprise en zone euro de façon progressive, tirée par la demande interne

La croissance du Produit Intérieur Brut de la zone euro s'élève à 1,4 % en 2015 contre 0,8 % en 2014. Elle est attendue à 1,5 % en 2016. Cette reprise de l'activité est principalement stimulée par l'amélioration de la demande interne via la consommation des ménages et les dépenses publiques dans un contexte de taux d'intérêt bas, d'euro faible, et de prix du pétrole bon marché. La croissance reste toutefois freinée par le ralentissement de l'économie des pays émergents, la faiblesse de l'investissement, la baisse des prix du pétrole dans une certaine mesure et les incertitudes politiques (élections en Espagne et possible sortie du Royaume Uni de la communauté européenne).

En France, le Produit Intérieur Brut a également progressé en 2015 à 1,1 % contre 0,2 % en 2014 et pourrait progresser de 1,3 % en 2016. Ce malgré un taux de chômage toujours élevé, même si l'emploi marchand a progressé de 82 300 nouveaux postes en 2015. La consommation devrait rester le principal soutien à la croissance, alors que les mesures spécifiques de politique économique telles que le CICE (Crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi), le Pacte de responsabilité et la mesure de suramortissement sur l'investissement industriel pourraient contribuer à relancer l'investissement qui reste toujours aussi décevant.

## Le marché de l'immobilier résidentiel

### Le marché de l'acquisition

Le marché de l'immobilier a retrouvé un certain dynamisme en 2015. Les ventes de logements ont rebondi dans l'ancien comme dans le neuf.

#### Les ventes de logements anciens se sont nettement redressées et les prix continuent de reculer même si c'est de façon modérée

Les ventes de logements anciens fluctuaient autour de 700 000 unités par an depuis 3 ans et avaient atteint un point bas à 692 000 unités en 2014. Elles atteignent déjà 792 000 unités en novembre 2015, soit une hausse de 13 % sur un an sur les onze premiers mois de l'année.

Cette hausse des ventes s'explique d'une part par des conditions d'emprunt particulièrement favorables, avec des taux de crédits toujours très avantageux malgré un léger redressement depuis juillet 2015. Et d'autre part par la baisse du prix des biens en 2015 même si celle-ci est plus modérée que les années précédentes. Cette année encore, le prix de l'immobilier a évolué différemment suivant les régions, l'écart se creusant un peu plus entre les régions rurales – où les prix ont chuté en moyenne de 10 % – et les zones urbaines.

#### Net rebond des ventes de neuf en 2015 (mais encore en dessous des plus hauts 2006-2007)

Les ventes promoteurs, qui avaient baissé entre 2011 et 2014, se redressent nettement en 2015 et atteindraient 101 000 unités. Ce rebond est surtout imputable aux investisseurs, de retour grâce au dispositif Pinel, tandis que la demande des ménages progresse peu.

Le stock de logements neufs se réduit mais reste assez élevé. Il atteint 99 000 unités au troisième trimestre 2015. Le délai de commercialisation se rallonge et passe à 11,9 mois contre 8,3 mois sur la période 1995-2001.

La construction de logements, encore soutenue en 2011 (423 000 mises en chantier), a nettement diminué de 2012 à 2014. Le rebond des ventes de neuf ne s'est pas encore traduit par une reprise des mises en chantier. Ainsi en 2015, la construction devrait au mieux se stabiliser et probablement redémarrer en 2016 suite à la hausse de 8,7 % des permis de construire en fin d'année (septembre-novembre).

## Résumé de l'activité de la SCPI PREMELY HABITAT 3 BBC en 2015

Au 31 décembre 2015, près de 90 % de votre patrimoine a été livré. Le rythme des mises en location est soutenu, en atteste l'évolution du taux d'occupation financier.

La livraison mi-décembre de l'immeuble de Chaville impacte mécaniquement à la baisse la valeur du taux d'occupation financier.

### Le marché de la location

#### Un marché en forte hausse en 2015 mais avec des loyers qui baissent

Le marché locatif a redémarré assez fortement, du fait de l'amélioration du moral des français, d'une démographie dynamique et des prémices de la reprise économique.

Le taux de mobilité continue d'augmenter en 2015. Selon l'observatoire Clameur, près d'un locataire sur trois a déménagé cette année. Cette hausse, +10 % sur un an, touche la plupart des régions à l'exception de l'Île-de-France. Ce phénomène a plus particulièrement touché la Franche-Comté (+6 % entre 2011 et 2015), la Basse Normandie (+4 %) et les Pays de la Loire (+5,7 %).

En revanche, les loyers ont baissé sur la période. Ils se situent à 20,1 € en Île-de-France (-0,8 %), contre 10,9 € en province (-1,3 %), pour une moyenne de 13 €/m<sup>2</sup> au niveau national (-1,1 %). En effet, les bailleurs ont dû diminuer le montant des loyers pour s'adapter aux capacités financières des locataires et afin d'éviter des périodes de vide locatif trop longues sur certaines villes où l'offre de location excède la demande. Leur principal sujet de préoccupation reste le risque d'impayés face au nombre de procédure d'expulsion en constante augmentation depuis 2005.

### Les perspectives 2016

Les volumes de transactions resteraient élevés mais en léger repli dans l'ancien (environ 5 %), et seraient en hausse de 10 % dans le neuf (effet loi Pinel et élargissement du prêt à taux zéro).

Les taux de crédit devraient continuer à remonter peu à peu, l'effet d'aubaine va disparaître et les acheteurs seront plus hésitants. Il est difficile de prévoir la date et l'amplitude de la remontée des taux mais elle devrait être limitée en 2016.

De par la conjonction des facteurs structurels positifs (valeur refuge de l'immobilier, démographie dynamique, saturation du marché locatif...) et des facteurs conjoncturels négatifs (croissance faible, taux de chômage élevé, fiscalité, niveau élevé des prix), le marché serait moins dynamique en 2016.

Source : Crédit Agricole SA, Clameur, CBRE, FNAIM

## Les perspectives 2016 de la SCPI PREMELY HABITAT 3 BBC

La livraison de l'immeuble de Boulogne-Billancourt viendra clôturer la phase d'investissement de Premely Habitat 3 BBC.

La mise en location en 2016 des appartements récemment livrés devrait permettre de dégager des recettes locatives et un résultat net en forte hausse. Ainsi la distribution prévisionnelle s'élèverait à 40 € par part en 2016.

## 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 €)	31/12/2014 (a)	31/12/2015 (b)	Var (b - a) / (a)
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	178 424	1 931 470	-
Autres produits		152 399 *	-
Produits financiers <sup>(2)</sup>	111 824	32 890	-
<b>Sous-total</b>	<b>290 248</b>	<b>2 116 759</b>	-
<b>Charges immobilières <sup>(3)</sup></b>	<b>-18 757</b>	<b>-103 767</b>	-
Frais généraux	-149 097	-485 518	-
Travaux de remise en état		-7 307	-
<b>Provisions nettes <sup>(4)</sup></b>		<b>- 26 305</b>	-
Provisions pour charges non récupérables	-25 692	-123 258	-
Charges financières sur emprunts			-
Résultat exceptionnel			-
<b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>	<b>96 702</b>	<b>1 370 604</b>	-
Résultat comptable par part	1,86	26,31	-
Dividendes par part non-optant au PFNL	-10,00	-20,00	-
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	11,67	17,98	54 %

(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.

\* Dont indemnités de retard de 137 000 € sur la livraison de Chaville et 13 000 € sur celle de Courbevoie.

### Les produits

(en €)	31/12/2014 (a)	31/12/2015 (b)	Var (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière	178 424	1 931 470	-
Autres produits		152 399	-
Produits financiers	111 824	32 890	-
<b>Total</b>	<b>290 248</b>	<b>2 116 759</b>	-

### Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier était de 55,02 % au 1<sup>er</sup> trimestre, de 61,58 % au 2<sup>e</sup> trimestre, de 82,46 % au 3<sup>e</sup> trimestre, et de 86,09 % au 4<sup>e</sup> trimestre.

Le taux d'occupation moyen est de 73,43 % en 2015 <sup>(1)</sup>.

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

(1) Depuis le 1<sup>er</sup> 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 locaux vacants

Il y a 39 lots vacants au 31/12/2015.

### Les baux 2015

170 baux ont été signés en 2015.

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

Charges immobilières (en €)	31/12/2014	31/12/2015	
Entretiens et réparations	-1 027	-1 758	
Assurances	-9 000	-5 697	
Honoraires	-8 731	-35 666	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière		-57 599	
Autres		-3 048	
Travaux de remise en état			
Provisions nettes			
<b>Total</b>	<b>-18 757</b>	<b>-103 767</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 €)	31/12/2014 (a)	31/12/2015 (b)	Var (b-a)/a
Rémunérations de gestion	-23 009	-225 846	-
Honoraires de commissaires aux comptes	-21 378	-23 040	8 %
Frais divers de gestion	-104 709	-236 632	-
<b>Total</b>	<b>-149 097</b>	<b>-485 518</b>	<b>22 %</b>



# Rapport de la Société de Gestion

Les frais généraux comportent :

- La commission de gestion, calculée au taux de 12 % TTC sur les loyers encaissés et 2,40 % TTC sur les produits de trésorerie.
- Les honoraires des commissaires aux comptes.
- les frais divers de gestion pour un montant de 236 632 €. Ces dépenses sont principalement constituées des coûts liés à la communication faite aux associés et la tenue des Assemblées Générales pour 71 628 €, des honoraires de relocation pour 149 404 € et des honoraires d'expertise des immeubles pour 15 600 €.

## Remise en état : 7 307 €

Les dépenses d'entretien concernent les immeubles suivants :

Libellés	€
Morangis	3 100
Le Perreux	1 857
Issy	855
Montreuil	702
Autres immeubles	793
<b>Total</b>	<b>7 307</b>

## Les contentieux locatifs

### Les contentieux locatifs

(en €)	2014	2015	Var
Dépréciations des créances locataires			
Stock début de période			
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances		26 305	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances			
Stock fin de période		26 305	

### Contentieux significatifs

MORANGIS : Le locataire s'est vu délivré un commandement de payer en date du 27 mars 2015, suite à la cessation des paiements de son loyer. Audience fixée le 21 Janvier 2016.

Nous recevons 150 euros par mois en plus du loyer. La somme de 4 451,64 est provisionnée au 31/12/2015.

CLICHY LA GARENNE : Suite à réception d'un commandement de payer resté infructueux de la part des locataires, une assignation est en cours avec une audience fixée au 4 Juillet 2016. Dans cet intervalle, la somme de 7 197,20 € est provisionnée.

ISSY LES MOULINEAUX : Suite à la cessation du paiement de son loyer, un commandement de payer est délivré au locataire en date du 24/11/2015.

La somme de 11 877 € est provisionnée au 31/12/2015, en attendant les suites des actions à mener.

## Évolution de la réglementation sur la TVA

La Cour de Justice de l'Union Européenne (CJUE) a rendu le 9 décembre 2015 une décision importante sur le traitement, au regard de la TVA, des commissions de gestion facturées aux fonds immobiliers.

Au même titre que les Fonds Communs de Placement (FCP), la gestion des fonds Immobiliers collectifs et réglementés est désormais exonérée de TVA.

Toutefois, toutes les missions couvertes par la commission de gestion facturée par la société de gestion n'ouvrent pas droit à cette exonération.

Dans ces conditions, la Société de Gestion n'a pas modifié ses règles de facturation en attendant la réalisation d'une analyse d'impact.

## Les résultats

Les résultats (en €)	31/12/2014	31/12/2015
Résultat comptable	96 702	1 370 604
Résultat comptable par part	1,86	26,31

## La distribution

### La distribution courante de 2015

La distribution courante de l'exercice 2015 s'est établie à 1 041 780 € et représente 20,00 € par part (PFNL non-optant).

Acomptes de distribution et report à nouveau (en € en cumul)	Réal 2015	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	607 788	11,67
Résultat comptable	1 370 604	26,31
Distribution annuelle non-optant au PFNL	- 1 041 780	- 20,00
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	936 612	17,98

### La distribution optant au PFNL :

Lors de la distribution 2015 il a été défalqué de vos acomptes trimestriels une part du prélèvement forfaitaire libératoire 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.

### La distribution prévisionnelle de 2016

La distribution prévisionnelle annuelle est de 40 € par part, soit 10 € par part et par trimestre.

## Les expertises

La société Crédit Foncier Expertise, expert externe en évaluation nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2015 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 87 729 375 € hors droits et à 93 782 702 € droits inclus.

Selon l'expertise, la valeur des immeubles achevés s'élève au total à 89 460 000 € hors droit fin 2015, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 92 331 009,73 €.

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 31/12/2015 de 91 218 323 €,

	Réal 2014	Réal 2015
Valeur de réalisation	93 662 752	91 218 323

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

## Le marché des parts

### Marché secondaire

Il n'y a pas eu d'échange sur le marché secondaire sur l'année 2015.

192 parts en attente de cession au 31/12/2015, soit 0,37 % de la capitalisation.

### Marché de gré à gré

Il n'y a pas eu d'échanges sur le marché de gré à gré sur l'année 2015.

## Performance

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

## 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 hors droits au 31/12/2015 est de 87 729 375 €, en hausse de 19,49 % en 2015 sur un an à périmètre constant, sachant que 7 immeubles ont été livrés en 2015.
- **Risque sur l'investissement de la collecte** : La collecte a été investie en totalité dans les délais imposés par la réglementation fiscale "Scellier". Un immeuble a été livré en retard en 2015 et un immeuble doit encore être livré au 1<sup>er</sup> trimestre 2016.
- **Risque locatif** : Le taux d'occupation financier moyen en 2015 est de 73,43 % en hausse constante pendant l'année pour atteindre 86,09 % au 4<sup>e</sup> trimestre. Tous les immeubles livrés en 2014 sont loués à 100 % sauf 2 logements pour lesquels une location rapide est prévue. La mise en location des immeubles livrés en 2015 se passe dans de bonnes conditions.
- **Diversification des risques immobiliers** : La diversification des risques est moyenne en raison de la taille du fonds (Valeur de réalisation de 91,22M €), relativement à la valeur moyenne des immeubles sur le marché notamment en Ile-de-France.
  - Granularité du portefeuille d'actifs :
    - Nombre d'actifs : 12 immeubles pour 79 locataires,
    - Poids des 5 plus gros actifs : 57,6 % de la valeur du patrimoine
  - Concentration géographique (en valeur d'immeubles) conforme à la stratégie annoncée :
    - 91,73 % en Ile-de-France,
    - 8,27 % en grande métropole de province (Marseille),
  - Concentration sectorielle : 100 % résidentiel conformément à la stratégie annoncée.

#### 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 se concentre principalement sur les locataires, 90 % du patrimoine étant livré.
- Les dotations nettes aux provisions pour créances locatives douteuses de 2015 correspondent à 1,36 % des loyers quittancés en 2015.
- Il n'y a pas eu de perte au titre des créances locatives irrécouvrables en 2015.

### 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. Il n'y a pas eu de marché secondaire ni d'échange de gré à gré en 2015, 192 parts (0,37 % des parts) sont en attente de cession au 31/12/2015.
- 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.
- Des tests annuels de liquidité ont été mis en œuvre en 2015.
- Le fonds ne présente pas de risque de liquidité spécifique identifié à ce stade.

### Levier

- Ce fonds n'a pas recours à l'effet de levier.
- Indicateurs de levier "AIFM" :
  - Indicateur de levier selon la méthode brute : 93,93 %
  - 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

## La fiscalité des associés personnes physiques - Règles en vigueur au 01/01/2016

Les SCPI entrent dans le champ de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la nature et la qualité de l'associé.

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 ou à l'impôt sur les sociétés.

### 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 soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu 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).

Les revenus fonciers supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 15,5 %.

#### 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 (taux global actuellement en vigueur 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 suscités, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement

### Fiscalité des plus-values

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

#### Plus-values immobilières :

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'impôt sur le revenu + 15,5 % de prélèvements sociaux) après application éventuelle d'abattements pour durée de détention.

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, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu est réduite d'un abattement de 6 % pour

chaque année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup> puis de 4 % pour la 22<sup>e</sup> 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, l'abattement pour durée de détention est égal à 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup>, à 1,60 % pour la 22<sup>e</sup> 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.

La Société de gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement déagée 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. Plus-values de cession de valeurs mobilières :

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI à l'occasion de la cession de ses valeurs mobilières sont taxés au niveau des associés au titre des plus-values sur cessions de valeurs mobilières. Ils sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu au taux maximal de 45 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux applicables aux plus-values de cessions (taux global actuellement en vigueur de 15,5 %, dont 5,1 % de CSG déductible).

### Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales.

#### Revenus fonciers

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que pour les résidents. Ils sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 %. En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 15,5 %.

Les associés non-résidents sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts non-résidents<sup>1</sup>.

#### Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques ayant leur domicile fiscal dans un Etat membre de l'UE ou dans un Etat partie à l'EEE sont soumis à une retenue à la source au taux de 21 % qui est libératoire de l'impôt sur le revenu dû au titre de ces revenus. Si le bénéficiaire est domicilié dans un autre Etat, le taux de la retenue à la source s'élève à 30 %.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, la retenue à la source acquittée par l'associé non-résident ouvre droit à un crédit d'impôt du même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces mêmes revenus dans son Etat de résidence.

Les produits de placements à revenu fixe, qui sont versés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, dans des Etats considérés comme non coopératifs (ETNC : Nauru, Guatemala, Brunei, Iles Marshall, Botswana et Niue) sont soumis à un prélèvement obligatoire au taux de 75 %. Dans les autres cas, aucune retenue à la source n'est appliquée.

#### Plus-values immobilières

Les associés non-résidents quel que soit leur lieu de résidence (Union Européenne ou Etat-Tiers), sont assujettis à un prélèvement spécifique au taux de 19 % sur les plus-values de source française réalisées par la SCPI ainsi que sur les plus-values qu'ils réalisent lors de la cession de leurs parts de SCPI.

Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour durée de détention (IR+PS). 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 15,5 %.

<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

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

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont exonérés d'impôt sur le revenu en France sous réserve de ne pas détenir 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 ainsi soumises à une retenue à la source au taux de 45 %.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, cette retenue à la source ouvre droit à un crédit d'impôt d'un même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces gains dans l'Etat de résidence de l'associé.

#### **Spécificités du dispositif Scellier**

Créée en 2011, la **SCPI PREMELY HABITAT 3 BBC** permet aux associés de bénéficier du dispositif Scellier. Les avantages fiscaux du dispositif Scellier concernent l'investissement dans l'immobilier neuf résidentiel à usage locatif. 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 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 acquis par la SCPI.

#### **Fiscalité pour une part (en €) <sup>(1)</sup>**

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
26,31	20,00	25,68	24,76	0,92

(1) Part moyenne en jouissance au 31 décembre 2015.

# 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, un Vice-président et 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, 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.

### II - Contrôle interne, Conformité, 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-ASFFI 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 fraudes et erreurs ;
- 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 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'audit interne du groupe Amundi.

##### B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi.
- le Responsable de la Conformité (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué 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 de ces contrôles. Les procédures de contrôle passent par des actions préventives ou 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> degré 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.

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 Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent un suivi renforcé des prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE), la sécurité des systèmes d'informations et le plan de continuité d'activités (PCA).

Tous deux procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3<sup>e</sup> niveau**, 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 hiérarchiquement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur Compliance du groupe Amundi.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus du produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG-ASFFI et l'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Des dispositifs de contrôle de conformité particuliers recouvrent notamment :
  - La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par Crédit Agricole S.A.. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre.
  - Le suivi des implications de la Directive MIF notamment en termes de classification clients/produits.
  - Le suivi des réclamations clients.
  - La gestion des conflits d'intérêts.
- Un manuel de déontologie est remis 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, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.

### 4 - Dispositif de gestion des risques

- 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 et indépendantes sur certains 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 de risques de l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a une double hiérarchie :
  - 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 indépendante 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.
- 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'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 – Rémunération du personnel de la Société de Gestion

### 1. Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein d'Amundi Immobilier ("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"). 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.

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 5 février 2015, celui-ci a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2014 et sa conformité avec les principes de la Directive AIFM. La politique applicable au titre de l'exercice 2015 a été revue lors du Comité des Rémunérations du 10 février 2016.

#### 1.1 Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Au titre de l'exercice 2015, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes, les bonus différés et non différés, ainsi que les attributions d'actions de performance éventuelles) attribuées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 90 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2015) s'est élevé à 7 876 748 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 6 252 264 euros, soit 79 % du total des rémunérations attribuées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'a été sous la forme de rémunérations fixes.
- Montant total des bonus et actions de performance éventuelles attribués par Amundi Immobilier au titre de l'exercice : 1 624 484 euros, 21 % du total des rémunérations attribuées 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" (4 personnes au 31 décembre 2015) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (2 personnes au 31 décembre 2015), le montant total des rémunérations (fixes, bonus et actions de performance éventuelles) attribuées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

#### 1.2 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.

La rémunération variable attribuée au personnel du Groupe Amundi est déterminée 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 financiers que non financiers, 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 financiers usuels :

- Performances brute et nette du fonds géré sur 1 et 3 ans ;
- Ratio d'information et ratio de Sharpe sur 1 et 3 ans ;
- Performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- Montant de la collecte nette réalisée sur l'exercice.

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Innovation produit ;
- Transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- Contribution à l'engagement commercial ;
- Qualité du management.

# Rapport de la Société de Gestion

## 2. Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Rentabilité de la collecte ;
- Parts de marché, développement du portefeuille client ;
- Résultats sur actions commerciales spécifiques.

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Bonne prise en compte des intérêts du client ;
- Satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- Qualité du management.

## 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,

- La mise en place d'un barème de rémunération variable différée, conforme aux exigences de la Directive AIFM.
- 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

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 et dès la publication de la première loi sur le Grenelle de l'environnement.

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 (29 membres en 2015). 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 de 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 appliqué à l'immobilier, qui puisse être lisible et compréhensible de tous. Une telle norme serait un gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs.

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



# Tableaux annexes

## Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2014	2015
<b>Valeurs de la société</b>		
Valeur comptable	95 491 134,01	95 819 957,96
Valeur de réalisation	93 662 752,41	91 218 323,23
Valeur de reconstitution	107 212 216,52	106 182 484,18
<b>Valeurs de la société ramenées à une part</b>		
Valeur comptable	1 833,23 €	1 839,54 €
Valeur de réalisation	1 798,13 €	1 751,20 €
Valeur de reconstitution	2 058,25 €	2 038,48 €

### 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

	2011	2012	2013	2014	2015
Montant du capital nominal au 31 décembre	78 047 200	91 676 640	91 676 640	91 676 640	91 676 640
Nombre de parts au 31 décembre	44 345	52 089	52 089	52 089	52 089
Nombre d'associés au 31 décembre	1 686	2 003	2 010	2 012	2 016
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	88 690 000	15 488 000	-	-	-
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	7 442 864,80	8 742 617,76	-	-	-
Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(1)</sup>	2000	2000	-	-	-

(1) prix payé par le souscripteur.

## Évolution du dividende

	2011	2012	2013	2014	2015
Report à nouveau avant affectation du résultat	-	-	18,64	19,81	11,67
Dividende versé au titre de l'année après PFNL	-	-	1,36	9,33	19,66
PFNL/Dividende versé au Trésor	-	-	1,64	0,67	0,34
Résultat de l'exercice	-	18,64	4,18	1,86	26,31
Report à nouveau après affectation du résultat	-	18,64	19,81	11,67	17,98

## Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2014	Variation	Réel 2015
<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		3 206 705,81
<b>Emplois des fonds</b>	<b>-75 251 202,60</b>	<b>-17 079 807,13</b>	<b>-92 331 009,73</b>
Plus ou moins-value comptables			
Réserves			
Report à nouveau			
Investissements VEFA	-75 251 202,60	-17 079 807,13	-92 331 009,73
Financements / emprunt			
<b>TOTAL I</b>	<b>19 632 143,21</b>	<b>-17 079 807,13</b>	<b>2 552 336,08</b>
<b>Engagements</b>			
Promesse de vente			
Sommes restant à payer sur VEFA	-20 177 938,97	18 099 512,45	-2 078 426,52
<b>TOTAL II</b>	<b>-20 177 938,97</b>	<b>18 099 512,45</b>	<b>-2 078 426,52</b>
<b>Montant restant à investir</b>	<b>-545 795,76</b>	<b>1 019 705,32</b>	<b>473 909,56</b>

## Dettes fournisseurs par échéances

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 31/12/2015 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	88 788,32	46 020,78	5 567,09	14 940,00	22 260,45
<b>TOTAL</b>	<b>88 788,32</b>	<b>46 020,78</b>	<b>5 567,09</b>	<b>14 940,00</b>	<b>22 260,45</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		2015	
	Euros pour une part	% du total des revenus	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 %	37,08	91,25 %
Produits financiers avant PFNL					2,15	38,53 %	0,63	1,55 %
Produits divers							2,93	7,20 %
<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>40,64</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 %	-4,34	-10,67 %
Autres frais de gestion	- 3,33	- 13,33 %	- 2,63	- 36,23 %	- 1,58	- 28,38 %	-1,76	-4,33 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice								
Charges locatives non récupérables	- 0,19	- 0,77 %	- 0,22	- 3,02 %	- 1,69	- 30,38 %	-7,67	-18,87 %
<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>-13,76</b>	<b>-33,86 %</b>
<b>Amortissements nets</b>								
- patrimoine								
- autres								
<b>Provisions nettes<sup>(2)</sup></b>								
- pour travaux								
- autres	- 0,06	- 0,23 %					-0,55	-1,34 %
<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>-0,55</b>	<b>-1,34 %</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>	<b>-14,31</b>	<b>-35,20 %</b>
Charges financières							-0,02	-0,05 %
<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>	<b>26,31</b>	<b>64,75 %</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>	<b>26,31</b>	<b>64,75 %</b>
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	18,64	-	- 1,18	- 16,23 %	8,14	590,13 %	-6,31	-15,53 %
Revenu distribué avant PFNL		-	3,00	41,38 %	10,00	233,33 %	20,00	49,22 %
<b>Revenu distribué après PFNL</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>1,36</b>	<b>18,76 %</b>	<b>9,33</b>		<b>19,66</b>	<b>48,39 %</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>									
42 Rue des Meuniers	93100 - MONTREUIL	2012	Résidentiel	1 155	22	11			6 658 724
14 Rue de Bezons	92400 - COURBEVOIE	2012	Résidentiel	1 399	26	26			9 497 078
14 Route du Pavé des Gardes	92370 - CHAVILLE	2012	Résidentiel	1 573	24	24			8 965 566
36-38 Avenue Lamartine	94170 - LE-PERREUX-SUR-MARNE	2012	Résidentiel	1 097	16	19			5 625 440
8 Rue de l'Orangerie									
89 Cours des Petites Ecuries	77185 - LOGNES	2012	Résidentiel	1 470	26	26			5 215 784
247 Rue Jean Jacques Rousseau	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	2013	Résidentiel	2 046	32	26			14 647 251
3 bis et 5 Avenue Jeanne d'Arc	94110 - ARCUEIL	2013	Résidentiel	1 509	25	18			7 818 281
10 Rue Jacques Prévert	78280 - GUYANCOURT	2013	Résidentiel	1 019	16	26			4 226 177
2 Rue Barbara	91420 - MORANGIS	2013	Résidentiel	1 458	20	36			5 513 510
8/10 Rue Lucien Boilleau									
19-21 Rue de Paris	92110 - CLICHY-LA-GARENNE	2013	Résidentiel	1 153	16	16			6 831 729
39 Rue Traversière	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	2013	Résidentiel	1 625	23	26			9 833 296
<b>Sous-total ILE-DE-FRANCE</b>			<b>11 immeuble(s)</b>	<b>15 504</b>	<b>246</b>	<b>254</b>			<b>84 832 836</b>
<b>PROVINCE</b>									
90 Chemin du Roy d'Espagne	13009 - MARSEILLE	2012	Résidentiel	2 155	42	64			7 498 174
<b>Sous-total PROVINCE</b>			<b>1 immeuble(s)</b>	<b>2 155</b>	<b>42</b>	<b>64</b>			<b>7 498 174</b>
<b>Total immeubles 2015</b>			<b>12 immeuble(s)</b>	<b>17 659</b>	<b>288</b>	<b>318</b>	<b>87 729 375</b>	<b>6 053 327</b>	<b>92 331 010</b>
<b>Rappel 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>

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2015

### État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2014		31 décembre 2015	
	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	82 524 134,73	77 730 000,00
Agencements et installations				
Immobilisations en cours	43 043 525,12	41 882 821,00	9 806 875,00	9 999 375,00
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
<b>Sous-total 1</b>	<b>75 251 202,60</b>	<b>73 422 821,00</b>	<b>92 331 009,73</b>	<b>87 729 375,00</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>75 251 202,60</b>	<b>73 422 821,00</b>	<b>92 331 009,73</b>	<b>87 729 375,00</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	703,60	703,60	43 647,82	43 647,82
<b>Sous-total 1</b>	<b>703,60</b>	<b>703,60</b>	<b>43 647,82</b>	<b>43 647,82</b>
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	10 989,79	10 989,79	50 012,52	50 012,52
Locataires douteux			32 682,20	32 682,20
Provisions pour dépréciation des créances			-26 305,20	-26 305,20
Autres créances	401 662,18	401 662,18	967 042,33	967 042,33
<b>Sous-total 2</b>	<b>412 651,97</b>	<b>412 651,97</b>	<b>1 023 431,85</b>	<b>1 023 431,85</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	1 000 000,00	1 000 000,00	1 007 090,54	1 007 090,54
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	20 548 896,46	20 548 896,46	4 531 343,72	4 531 343,72
<b>Sous-total 3</b>	<b>21 548 896,46</b>	<b>21 548 896,46</b>	<b>5 538 434,26</b>	<b>5 538 434,26</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
Dettes	-13 872,53	-13 872,53	-37 262,07	-37 262,07
Dettes financières	-45 636,00	-45 636,00	-218 536,64	-218 536,64
Dettes d'exploitation	-12 231,40	-12 231,40	-79 565,18	-79 565,18
Dettes diverses	-1 650 615,08	-1 650 615,08	-2 781 201,81	-2 781 201,81
<b>Sous-total 4</b>	<b>-1 708 482,48</b>	<b>-1 708 482,48</b>	<b>-3 079 303,63</b>	<b>-3 079 303,63</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>20 239 897,02</b>	<b>20 239 897,02</b>	<b>3 488 948,23</b>	<b>3 488 948,23</b>
<b>COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	34,39	34,39		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL III</b>	<b>34,39</b>	<b>34,39</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>95 491 134,01</b>		<b>95 819 957,96</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>93 662 752,41</b>		<b>91 218 323,23</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.

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2015

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

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2015	Affectation du résultat 2014	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2015
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	91 676 640,00			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			12 501 360,00
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-9 294 654,19			-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	1 031 976,00	-424 187,80		607 788,20
<b>Sous-total 3</b>	<b>1 031 976,00</b>	<b>-424 187,80</b>	<b>0,00</b>	<b>607 788,20</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2015			1 370 603,95	1 370 603,95
Acomptes sur distribution 2015			-1 041 780,00	-1 041 780,00
Résultat de l'exercice 2014	96 702,20	-96 702,20		
Acomptes sur distribution 2014	-520 890,00	520 890,00		
<b>Sous-total 4</b>	<b>-424 187,80</b>	<b>424 187,80</b>	<b>328 823,95</b>	<b>328 823,95</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>95 491 134,01</b>	<b>0,00</b>	<b>328 823,95</b>	<b>95 819 957,96</b>

### Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Placements immobiliers (en euros)	31 décembre 2014		31 décembre 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Habitations	32 207 677	31 540 000	82 524 135	77 730 000
Immobilisations en cours (Habitation-VEFA)	43 043 525	41 882 821	9 806 875	9 999 375
<b>TOTAL</b>	<b>75 251 203</b>	<b>73 422 821</b>	<b>92 331 010</b>	<b>87 729 375</b>

## Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2014		31 décembre 2015	
	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	1 026,68		9 065,29	
Grosses réparations				
Autres charges immobilières	87 143,08		390 270,75	
<b>Sous-total 1</b>		<b>88 169,76</b>		<b>399 336,04</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>				
Diverses charges d'exploitation	105 376,09		317 436,86	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses			26 305,20	
Provisions pour grosses réparations				
Autres provisions d'exploitation				
Autres charges	0,71		2 100,84	
<b>Sous-total 2</b>		<b>105 376,80</b>		<b>345 842,90</b>
<b>Charges financières</b>				
Charges financières diverses			976,51	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières				
<b>Sous-total 3</b>		<b>0,00</b>		<b>976,51</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>193 546,56</b>		<b>746 155,45</b>
<b>PRODUITS (HORS TAXES)</b>				
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>				
Loyers	178 424,15		1 931 469,60	
Charges facturées				
Produits annexes			152 399,00	
<b>Sous-total 1</b>		<b>178 424,15</b>		<b>2 083 868,60</b>
<b>Autres produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	0,38		0,37	
<b>Sous-total 2</b>		<b>0,38</b>		<b>0,37</b>
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers	111 824,23		32 890,43	
Reprise de provisions sur charges financières				
<b>Sous-total 3</b>		<b>111 824,23</b>		<b>32 890,43</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>290 248,76</b>		<b>2 116 759,40</b>
<b>RÉSULTAT [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]</b>		<b>96 702,20</b>		<b>1 370 603,95</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 2015 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 "valeur bilantielle" 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 12 % TTC sur les loyers encaissés et de 2,40 % TTC 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 honorés 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 31/12/2014	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2015
<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	32 012 474,60	50 193 204,65		82 205 679,25
Conventions d'assistance aux VEFA	195 202,88	123 252,60		318 455,48
Agencements et installations				
Immobilisations en cours	43 043 525,12		33 236 650,12	9 806 875,00
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2</b>	<b>75 251 202,60</b>	<b>50 316 457,25</b>	<b>33 236 650,12</b>	<b>92 331 009,73</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	703,60	42 944,22		43 647,82
Remboursement des fonds de roulement				
<b>Sous-total 3</b>	<b>703,60</b>	<b>42 944,22</b>	<b>0,00</b>	<b>43 647,82</b>
<b>TOTAL</b>	<b>75 251 906,20</b>	<b>50 359 401,47</b>	<b>33 236 650,12</b>	<b>92 374 657,55</b>

## Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2015
<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>

# Compléments d'informations

## Tableau de variation des provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2015
Créances douteuses		26 305,20		26 305,20
Pertes et charges non récupérables		37 262,07		37 262,07
Travaux de Grosses Réparations				
Provisions sur indemnités d'assurances				
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>63 567,27</b>	<b>0,00</b>	<b>63 567,27</b>

## État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2015
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	45 636,00		218 536,64	218 536,64
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12 231,40	79 565,18		79 565,18
Dettes sur immobilisations	1 488 203,09	2 093 366,52		2 093 366,52
Autres dettes d'exploitation	2 116,00	1 634,67		1 634,67
Dettes aux associés	10,20	260 812,59		260 812,59
Dettes fiscales	0,00	12 582,00		12 582,00
Autres dettes diverses	160 285,79	412 806,03		412 806,03
<b>TOTAL</b>	<b>1 708 482,48</b>	<b>2 860 766,99</b>	<b>218 536,64</b>	<b>3 079 303,63</b>

## État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2015
		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	47 384,63	25,36		25,36
Créances locataires	10 989,79	56 389,52		56 389,52
Locataires créditeurs				
Créances fiscales				
Créances sur cession d'immobilisations				
Autres créances	354 277,55	967 016,97		967 016,97
Sous-total 2	412 651,97	1 023 431,85	0,00	1 023 431,85
TOTAL	412 651,97	1 023 431,85	0,00	1 023 431,85

## Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation d'ouverture 31/12/2014	Variations +	-	Situation de clôture au 31/12/2015
<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	18 358,95	32 337,03		50 695,98
Impôts fonciers non refacturables				
Taxes sur les bureaux				
Taxes sur les ordures ménagères				
TVA non récupérable				
Publicités et insertions				
Frais d'acquisitions				
Droit d'enregistrement				
Honoraires de relocations	34 092,44	115 311,54		149 403,98
Divers	34 691,69	155 479,10		190 170,79
<b>Total</b>	<b>87 143,08</b>	<b>303 127,67</b>	<b>0,00</b>	<b>390 270,75</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>				
Rémunération de gestion	23 009,47	202 836,65		225 846,12
Publicité et insertion				
Honoraires commissaires aux comptes	21 378,00	1 662,00		23 040,00
honoraires d'expertise sur immeubles				
Honoraires divers		780,00		780,00
Pertes sur créances irrécouvrables				
Divers	60 988,62	6 782,12		67 770,74
<b>Total</b>	<b>105 376,09</b>	<b>212 060,77</b>	<b>0,00</b>	<b>317 436,86</b>
<b>Autres charges</b>				
Commissions de souscription				
Charges diverses de gestion courante	0,71	2 100,13		2 100,84
Dotations aux provisions pour grosses réparations				
<b>Total</b>	<b>0,71</b>	<b>2 100,13</b>	<b>0,00</b>	<b>2 100,84</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 2015.

Le Conseil de Surveillance a été partiellement renouvelé à l'occasion de l'Assemblée Générale du 2 juin 2015. Il a été réuni pour la première fois dans sa configuration actuelle le 3 décembre 2015.

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 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 2015.

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

## Résultat de l'exercice

Le résultat de la Société au 31 décembre 2015 s'élève à 1 370 603,95 €, soit 26,31 € par part, qui est constitué notamment :

• des produits de l'activité immobilière pour :	1 931 470 €
• des autres produits pour :	152 399 €
• des produits financiers pour :	32 890 €
• de charges immobilières pour :	-103 767 €
• de travaux de remise en état pour :	-7 307 €
• de dotations aux provisions pour :	-26 305 €
• des frais généraux pour :	- 485 518 €
• de provisions pour charges non récupérables :	-123 258 €

## Le dividende définitif et le report à nouveau

Le dividende définitif pour l'exercice clos au 31 décembre 2015 a été fixé à 20 € par part.

Après affectation du résultat de l'exercice 2015, le report à nouveau s'établit à 17,98 € par part.

## Distribution et résultat

Compte tenu du résultat prévisionnel de 2016, et du report à nouveau, la distribution prévisionnelle pourrait s'élever à 40 € par part en 2016.

## Les investissements

Le patrimoine de PREMELY HABITAT 3 BBC se compose de douze immeubles, pour une surface totale de 17 659 m².

Ce patrimoine est essentiellement investi en Ile-de-France.

Le Conseil de Surveillance s'est attaché à obtenir des informations sur la montée en charge du patrimoine et notamment sur les deux dernières opérations (Chaville et Boulogne-Billancourt) qui représentent à elles seules plus de 20 M€ sur 94 M€ soit plus de 21 %. Le Conseil de Surveillance a obtenu l'assurance d'une indemnisation de la SCPI sur le retard constaté à Chaville, indemnité d'ailleurs versée en décembre 2015. La montée en charge progressive du patrimoine diffère dans le temps la distribution des dividendes. La Société de Gestion nous a indiqué que le processus de sélection d'immeubles, conservant un potentiel à la revente, explique que le patrimoine n'a pas été constitué dès la toute première année.

## 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 2015.

Cependant, 192 parts sont en attente de cession en 2015.

### 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/ou hors droits de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement et qui s'élève à 95 819 957,96 €, soit 1 839,54 € par part,
- la valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-value latentes sur actifs financiers et qui s'élève à 91 218 323,23 €, soit 1 751,20 € 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 106 182 484,18 €, soit 2 038,48 € 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,  
Jean-Luc CAIVEAU**

# Rapport du Commissaire aux Comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2015

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 2015, 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 8 avril 2016

**Le Commissaire aux Comptes**  
**MAZARS**  
**ODILE COULAUD**



# 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

### Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

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 approuvées au cours d'exercices antérieurs

*a) 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'Assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### Rémunération de la gestion :

L'Assemblée Générale Ordinaire en date du 2 juin 2015 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 2015.

Pour l'exercice 2015, cette rémunération s'est élevée à 225 846,12 euros TTC.

*b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé*

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

### Rémunérations de souscription :

L'article XXI des statuts modifiés prévoit que la Société de Gestion percevra une commission de souscription de 8 % HT 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 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts), 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 2015, aucune charge 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 de l'acheteur.

Au titre de l'exercice 2015, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

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

L'article XVIII de 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 2015, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Courbevoie, le 8 avril 2016

**Le Commissaire aux Comptes,**  
**MAZARS**  
**Odile COULAUD**

# 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 2015 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 : 1 370 603,95 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de : 607 788,20 €

constitue un bénéfice distribuable de : 1 978 392,15 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 1 041 780,00 €  
soit : 20,00 € 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 : 936 612,15 €  
soit : 17,98 € par part de la SCPI

### Sixième résolution

#### *Approbation des valeurs de la SCPI*

L'Assemblée Générale prend acte des 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 : 95 819 957,96 €, soit 1 839,54 € par part,
- valeur de réalisation : 91 218 323,23 €, soit 1 751,20 € par part,
- valeur de reconstitution : 106 182 484,18 €, soit 2 038,48 € 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 en cours.

### 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 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

#### *Ratification de la nomination d'un membre 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, et que lorsque, par suite de vacance, décès ou démission, le nombre de membres devient inférieur au minimum légal de 7 membres, le Conseil doit se compléter à ce chiffre puis faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la prochaine Assemblée Générale,
- prend acte que, suite à la démission des sociétés AMUNDI INDIA HOLDING et AMUNDI ALTERNATIVE INVESTMENTS SAS de leurs mandats de membres du Conseil de Surveillance, le nombre de membres du Conseil de Surveillance a été porté à 6, et que le Conseil de Surveillance a consécutivement nommé à titre provisoire M. William WISSOCQ en qualité de nouveau membre du Conseil de Surveillance pour la durée des mandats restant à courir, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2018,
- décide en conséquence de ratifier la nomination de M. William WISSOCQ en qualité de membre au Conseil de Surveillance.

### Dixième résolution

#### *Renouvellement de l'Expert externe en évaluation*

Le mandat d'Expert externe en évaluation de CRÉDIT FONCIER EXPERTISE arrivant à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, celle-ci prend acte de ce que la Société de Gestion propose le renouvellement de son mandat pour une nouvelle période de cinq exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2020, et décide d'accepter la candidature de la société CRÉDIT FONCIER EXPERTISE.

### Onzième 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.

# Texte des résolutions

## Douzième résolution

### *Modification du Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance*

L'Assemblée Générale décide de modifier le Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance, dont les paragraphes ci-après seront dorénavant rédigés comme suit :

#### **"II - Fonctionnement du Conseil de Surveillance**

##### **A. Les membres du Conseil de Surveillance**

###### **1°) Condition d'éligibilité**

*Les membres du Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum 5 parts et ne doivent pas être âgés de plus de 75 (soixante-quinze) ans au jour de leur nomination ou de leur renouvellement. S'agissant des membres du Conseil de Surveillance ayant la qualité de personne morale la limite d'âge s'applique au représentant de ladite personne morale au sein du Conseil.*

[...]

##### **B. Bureau du Conseil**

###### **1°) Désignation des membres du Bureau**

*Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président, un Vice-Président et un Secrétaire.*

[...]

###### **2°) Modalités de convocation des réunions du Conseil de Surveillance et ordre du jour**

###### **(i) Modalités de convocation**

[...]

###### **➤ Convocation par la Société de Gestion**

*Le Conseil de Surveillance est convoqué par la Société de Gestion.*

*Au moins quinze (15) jours calendaires avant la réunion du Conseil de Surveillance, les membres du Conseil de Surveillance reçoivent, par tout moyen, avec la convocation, l'ordre du jour de la séance du Conseil de Surveillance.*

*Au moins quinze (15) jours calendaires avant la réunion du Conseil de Surveillance, les membres du Conseil de Surveillance recevront un document de synthèse de l'activité et des résultats de la SCPI pour la période considérée et les budgets.*

[...]"

*Le secrétaire de séance adressera au Conseil de Surveillance le projet de procès-verbal dans les trente (30) jour qui suivent la réunion du Conseil de Surveillance.*

[...]

*A cette fin, il peut à toute époque de l'année effectuer les vérifications et les contrôle qu'il juge opportun, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la SCPI.*

[...]

##### **VII-Budget de fonctionnement**

*Conformément aux statuts de la SCPI, le budget global de fonctionnement du Conseil de Surveillance (jetons de présence) est fixé annuellement par l'Assemblée Générale, à charge pour le Conseil de Surveillance d'en définir chaque année les règles d'affectation entre ses membres.*

[...]

*Les frais et dépenses engagés par les membres du Bureau pour l'Assemblée Générale de la SCPI sont remboursés dans les mêmes conditions.*

## Treizième résolution

### **Pouvoir en vue des formalités**

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

# Annexe I

## Recommandations pratiques pour voter

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

Pour participer à l'Assemblée Générale, vous avez deux possibilités :

- Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie postale si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.
- Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie électronique si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.

#### I - Convocation et vote par voie postale

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, **votre 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.

# Annexe I

## Recommandations pratiques pour voter

### 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.

### **II- Convocation et vote par voie électronique**

Vous avez donné votre accord écrit avant le 21/03/2016 afin de recevoir le dossier de convocation à l'Assemblée Générale et voter par voie électronique. Dans ce cas, vous êtes convoqués à l'Assemblée Générale par courriel 3 semaines avant la date de celle-ci.

#### **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 ...**

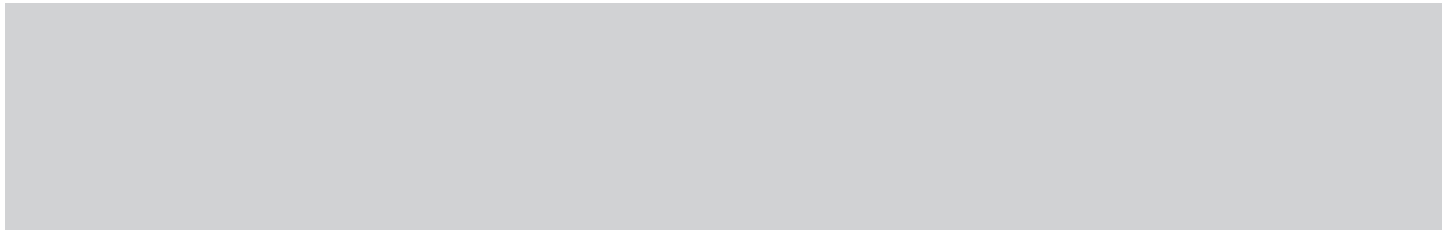
**...vous souhaitez assister au 2<sup>e</sup> tour :**

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.

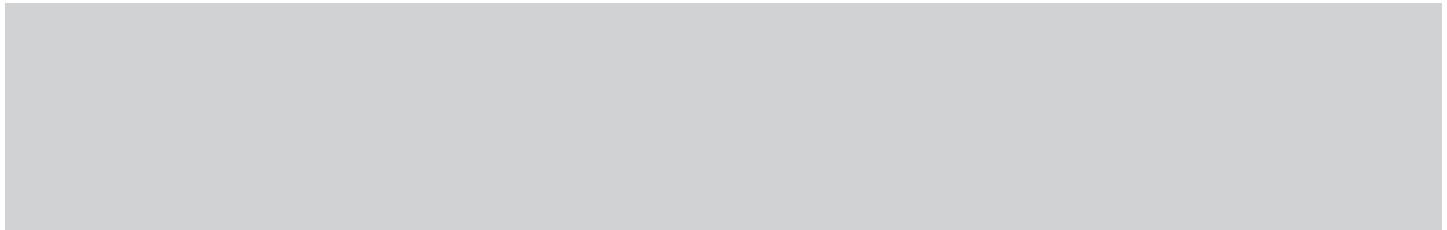
**...vous ne pouvez pas assister au 2<sup>e</sup> tour :**

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.







Premely Habitat 3 BBC – Société Civile de Placement Immobilier

Visa SCPI 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, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007, Société Anonyme au capital de 15 666 374 euros - Siège social : 91-93, Bd Pasteur 75710 Paris Cedex 15 - France - RCS Paris 315 429837.

Distributeur

Crédit Agricole S.A. - Siège Social : 12, place des États-Unis, 92127 Montrouge Cedex – SA au Capital de 7 917 980 871 € - 784 608 416 RCS Nanterre.

© Crédits photos : Christophe Audebert - Groupe Virgil – Conception graphique : art'6

Impression : J. Hiver S.A.S. - Paris - Imprimé sur papiers issus de forêts gérées durablement