
La confiance
ça se mérite

Amundi

Rapport Annuel 2017

Premely Habitat 3 BBC

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

Immobilier

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| Organes de Gestion et de contrôle | 2 |
| Chiffres clés et indicateurs de performance 2017 | 3 |
| Rapport de la Société de Gestion | 4 |
| Tableaux annexes | 14 |
| Situation des investissements au 31 décembre 2017 | 17 |
| Comptes annuels au 31 décembre 2017 | 18 |
| Règles et méthodes comptables | 23 |
| Annexes aux comptes annuels | 25 |
| Rapport général du Conseil de Surveillance | 29 |
| Rapports des Commissaires aux Comptes | 30 |
| Texte des résolutions | 33 |
| Annexe aux résolutions | 34 |
| Annexe I – Recommandations pratiques pour voter | 35 |

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2017

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 16 684 660 €

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

| | |
|----------------|--|
| Président | Jean-Luc CAIVEAU |
| Vice-Président | Christophe de MASCUREAU |
| Membres | Laurent MINI Karl JAOUEN Patrick KONTZ William WISSOCQ AMUNDI IMMOBILIER |

Commissaires aux comptes

| | |
|-----------|----------------|
| Titulaire | CABINET MAZARS |
| Suppléant | Franck BOYER |

Expert en évaluation immobilière

CRÉDIT FONCIER EXPERTISE

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

Chiffres clés

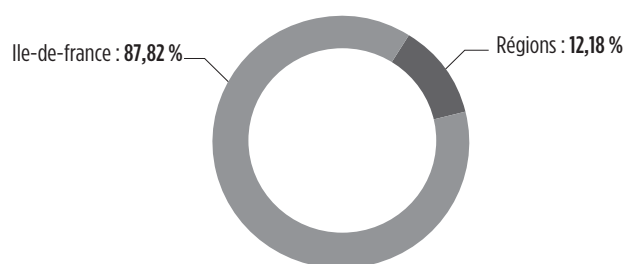
au 31 décembre 2017

| | |
|--|-----------------------|
| Date de création | 2011 |
| Nombre de parts | 52 089 |
| Valeur de réalisation | 92 053 871,72 € |
| Nombre d'associés | 2 035 |
| Nombre d'immeubles | 12 |
| Surface du patrimoine | 17 659 m ² |
| Nombre de locataires | 265 |
| Taux d'occupation financier annuel | 93,65 % |
| Résultat par part | 43,83 € |
| Dividende par part non optant PFNL | 44,50 € |
| Dividende par part optant PFNL | 44,50 € |
| Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2017) (RAN) | 16,20 € |

PFNL : prélèvement forfaitaire non libératoire

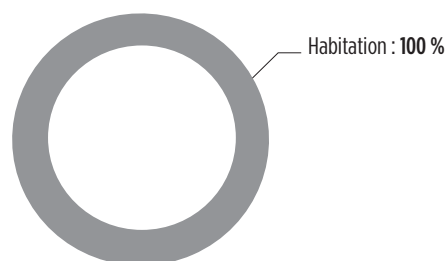
Répartition du patrimoine en surface

Par zones géographiques



Par types 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 2017 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier résidentiel en 2017 et les éléments marquants de la vie des 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 Premely Habitat 3 BBC.

Le contexte macro-économique

L'année 2017 a été marquée avant tout par des chiffres économiques nettement meilleurs qu'attendu, montrant le déroulement d'un cycle de croissance bien synchronisé à l'échelle mondiale. Les surprises positives ont été particulièrement fortes et régulières en zone euro, une dynamique de croissance très robuste s'est maintenue aux Etats-Unis et en Chine et les autres pays émergents sont restés sur la trajectoire d'amélioration initiée en 2016. Du point de vue des risques politiques, alors qu'un virage protectionniste était redouté en début d'année aux Etats-Unis, les décisions en ce sens sont restées très limitées en 2017. En zone euro, les risques pour l'intégrité des institutions européennes ont fortement diminué à l'issue des élections françaises du printemps. Dans le monde émergent, si l'année a été marquée par quelques tensions géopolitiques, le 19ème Congrès du Parti communiste chinois a donné une impression de stabilité et de nouvelles directions claires pour la politique économique.

La Banque Centrale Européenne a annoncé, en octobre 2017, une extension de son programme d'achat d'actifs au moins jusqu'en septembre 2018, assortie d'une diminution du volume des achats mensuels (effective à partir de janvier 2018).

Les taux allemands ont légèrement monté en 2017 alors que les taux américains ont fini l'année à peu près là où ils l'ont commencée. Le principal événement de 2017 sur le marché des changes a été la forte appréciation de l'euro face au dollar.

En 2017, la France a connu une croissance économique de 2 %, après 1,1 % en 2016. Il faut remonter à 2011 pour observer une croissance supérieure ou égale à 2 %. Ce résultat favorable a été alimenté par la demande intérieure, dont l'investissement qui a augmenté de 3,8 % en 2017.

2017 a aussi signé le retour de la confiance des ménages à des niveaux supérieurs à leur moyenne de longue période sur fond de baisse du chômage : en France métropolitaine, celui-ci est passé à 8,6 % au 4^e trimestre 2017 contre 9,7 % un an plus tôt. C'est un point bas en 8 ans.

Sources : Recherche Amundi, Insee, enquête emploi (février 2018)

Le marché de l'immobilier résidentiel

Marché de l'acquisition

Au-delà de facteurs structurels (désir d'être propriétaire, démographie, décohabitation, etc.) le marché a été favorisé par 2 facteurs : les taux de crédit bas et, surtout en début d'année, les mesures fiscales (Prêt à Taux Zéro, Pinel). Après avoir atteint un point bas fin 2016, à 1,5 %, les taux de crédit à long terme (hors assurances) ont remonté légèrement depuis le début de l'année et atteignaient 1,64 % en novembre. Ce bas niveau et leur faible remontée ont favorisé les effets d'aubaine.

Après une hausse des ventes dans l'ancien en 2016 avec 845 000 transactions (+6 % sur 1 an), les ventes se sont encore intensifiées en 2017 : en cumul sur 12 mois, 957 000 ventes ont été recensées (chiffres à fin novembre 2017). Elles devraient atteindre un nouveau record en 2017, autour de 960 000 unités soit +13 % environ sur un an.

2017 a été marquée par une accélération graduelle des prix dans l'ancien. Cette croissance des prix reste modérée par rapport à celle des années 2000. A Paris, les hausses des prix sont marquées, 7,8 % sur un an en 2017. Les situations sont malgré tout hétérogènes. Par exemple, en Ile-de-France, où notre SCPI est principalement investie, au 4^e trimestre 2017, le prix standardisé* des appartements anciens a varié sur 1 an de +8,3 % à Montreuil, +4,4 % à Antony, -3,3 % à Argenteuil, - 2,9 % à Sartrouville, +1,4 % à Massy d'après les Notaires Paris - Ile-de-France.

Marché de la location

La mobilité résidentielle du secteur privé, qui est un indicateur de l'activité, a poursuivi sa baisse entamée à l'automne 2016. En 2017, le taux de mobilité atteint 28,4 % (à novembre 2017) et descend légèrement sous la barre de sa moyenne historique.

Les loyers de marché dans le secteur privé ont baissé en moyenne de -1,2 % en 1 an (chiffres à fin novembre). C'est la 2^e fois qu'une telle baisse est enregistrée depuis 1998. Si des hétérogénéités existent, la baisse observée a été assez répandue, plus de 50 % des villes de plus de 10 000 habitants étant touchées. Sur les 39 villes de plus de 100 000 habitants, une baisse annuelle est observée dans 17 d'entre elles et une hausse dans 9 d'entre elles. En Ile-de-France, où la SCPI est principalement investie, le loyer des appartements anciens a varié sur 1 an de par exemple -1,3 % à Montreuil, -1,2 % à Antony, +0,3 % à Argenteuil, - 1,4 % à Sartrouville, -2,1 % à Massy d'après www.clameur.fr.

Les perspectives 2018

Si des facteurs structurels comme la volonté d'accéder à la propriété ou la démographie resteront favorables à l'immobilier résidentiel, la capacité d'achat immobilier des ménages devrait reculer en 2018, sous le double effet de la hausse des prix et de la hausse du taux d'emprunt. Au final, les ventes dans l'ancien devraient connaître un repli par rapport à l'année record qu'a été 2017 tout en restant assez dynamiques.

Dans le neuf, un recul des transactions plus net est envisagé du fait du recentrage des dispositifs Pinel et PTZ (Prêt à Taux Zéro) sur les zones tendues dès 2018.

* prix standardisé : pour une période donnée, prix qui a été recalculé afin de lisser les effets des spécificités de chaque bien transacté (présence d'un ascenseur, étage, etc.).

Sources : Clameur, Crédit Agricole, Insee-Notaires, Ministère de l'Ecologie Notaires de France, CGEDD, Insee (Février 2018).

Résumé de l'activité de la SCPI Premely Habitat 3 BBC en 2017

Pour sa 1^{ère} année de pleine exploitation, Premely Habitat 3 BBC affiche un taux d'occupation annuel de 93,7 %. L'activité locative de la SCPI a été soutenue tout au long de l'année avec 64 départs de locataires et 54 entrées de nouveaux locataires dans votre patrimoine. Ainsi, au 31 décembre 2017, 23 logements sont vacants sur les 288 que composent le patrimoine de votre SCPI.

Les résultats de votre SCPI et son niveau de réserve ont permis de procéder à la distribution d'un dividende de 44,50 € par part et de conserver un compte de réserve de 16,20 € par part soit un peu plus de 4 mois de distribution.

Les perspectives et distribution pour 2018 de la SCPI Premely Habitat 3 BBC

La Société de Gestion anticipe pour 2018 un niveau d'occupation des logements de l'ordre de 93 à 94 % en ligne avec celui de 2017. Sous cette hypothèse, la Société de Gestion anticipe pour 2018 un résultat de l'ordre de 43 € par part.

Compte tenu de son niveau de report à nouveau, la Société de Gestion prévoit de maintenir en 2018, la distribution de 44,50 € par part, soit 11,00 € par part par trimestre pour les 3 premiers trimestres de l'année et 11,50 € par part au dernier trimestre 2018 selon les événements intervenus au cours de l'année.

Changement de méthode comptable

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1^{er} janvier 2017. Il prévoit notamment la constitution d'une provision pour gros entretien.

Les comptes de Premely Habitat 3

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

| (en euros) | 31 décembre 2016 (a) | 31 décembre 2017 (b) | Var. (b-a)/a |
|---|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| Produits | | | |
| Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾ | 3 292 994,45 | 3 404 238,23 | 3,38 % |
| Autres produits | 461,40 | 8 969,21 | |
| Produits financiers ⁽²⁾ | 8 692,66 | 3 491,06 | -59,84 % |
| Sous-total | 3 302 148,51 | 3 416 698,50 | 3,47 % |
| Charges immobilières⁽³⁾ | -176 747,35 | -295 345,29 | 67,10 % |
| Frais généraux | -630 484,99 | -580 334,02 | -7,95 % |
| Travaux de remise en état | -11 674,94 | -8 559,95 | -26,68 % |
| Provisions nettes ⁽⁴⁾ | -51 056,64 | -47 527,58 | -6,91 % |
| Provisions pour charges non récupérables | -203 513,40 | -201 865,52 | -0,81 % |
| Charges financières sur emprunts | | | |
| Résultat exceptionnel | 5 294,24 | 44,02 | -99,17 % |
| RÉSULTAT COMPTABLE | 2 233 965,43 | 2 283 110,16 | 2,20 % |
| Résultat comptable par part | 42,89 | 43,83 | 2,20 % |
| Dividendes par part sur Non-Optant au PFNL | -44,00 | -44,50 | 1,14 % |
| R.A.N. comptable après affectation du résultat par part | 16,87 | 16,20 | -3,97 % |

(1) loyers et produits annexes de gestion locative.

(2) produits de rémunération des comptes bancaires.

(3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact rééditions de charges sur exercices antérieurs.

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

Les produits

| (en euros) | 31 décembre 2016 (a) | 31 décembre 2017 (b) | Var. (b-a)/a |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| Produits de l'activité immobilière | 3 292 994,45 | 3 404 238,23 | 3,38 % |
| Autres produits | 461,40 | 8 969,21 | |
| Produits financiers | 8 692,66 | 3 491,06 | -59,84 % |
| Total | 3 302 148,51 | 3 416 698,50 | 3,47 % |

Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier était de 94,28 % au 1^{er} trimestre, de 94,06 % au 2^e trimestre, de 93,67 % au 3^e trimestre, et de 92,18 % au 4^e trimestre 2017.

Le taux d'occupation annuel est de 93,65 % en 2017⁽¹⁾.

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

Les locaux vacants

Il y a 23 lots vacants au 31/12/2017.

Les baux 2017

54 baux ont été signés en 2017.

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

| Charges immobilières (en euros) | 31 décembre 2016 (a) | 31 décembre 2017 (b) | Var. (b-a)/a |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| Entretiens et réparations | -8 593,42 | -23 702,25 | |
| Assurances | -2 345,22 | 8 044,13 | |
| Honoraires | -50 940,99 | -57 444,43 | 12,77 % |
| Impôts fonciers et fiscalité immobilière | -104 425,00 | -203 908,00 | 95,27 % |
| Autres | -10 442,72 | -18 334,74 | 75,57 % |
| Total | -176 747,35 | -295 345,29 | 67,10 % |

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors travaux et remises en état) non récupérables auprès des locataires : charges sur les locaux vides, charges revenant aux propriétaires au terme du bail. La ventilation par nature figure dans le tableau ci-dessus.

Rapport de la Société de Gestion

Provisions pour gros entretien (PGE)

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1^{er} janvier 2017. Il prévoit notamment la constitution d'une provision sur gros entretien.

Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et sera constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans).

Il n'y a pas de provision pour gros entretien en 2017.

Remises en état

Les remises en état s'établissent à 8 560 € sur l'exercice.

Ce chiffre est constitué des dépenses d'entretien engagées sur ordres de services lancés.

| Libellés | (en euros) |
|----------------------|-----------------|
| Le Perreux sur marne | 4 100,25 |
| Issy les Moulineaux | 2 304,00 |
| Chaville | 1 469,13 |
| Montreuil | 686,57 |
| Total | 8 559,95 |

Frais généraux

| Frais de gestion (en euros) | 31 décembre 2016 (a) | 31 décembre 2017 (b) | Var. (b-a)/a |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| Rémunérations de gestion | -389 303,70 | -392 338,69 | 0,78 % |
| Honoraires de commissaires aux comptes | -20 090,40 | -18 534,00 | -7,75 % |
| Frais divers de gestion | -221 090,89 | -169 461,33 | -23,35 % |
| Total | -630 484,99 | -580 334,02 | -7,95 % |

Les frais généraux incluent :

- La commission de gestion, calculée au taux de 12 % TTC sur les loyers encaissés et 2,4 % TTC sur les produits de trésorerie,
- Les honoraires des Commissaires aux Comptes,
- Les frais divers de gestion pour un montant de 169 461 € incluent notamment :
 - des coûts liés à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales pour 64 583 €,
 - des honoraires de relocation pour 44 505 €,
 - des honoraires d'expertises pour 16 000 €,
 - du coût dépositaire pour 31 114 €,
 - et des frais de banque pour 12 035 €.

Charges financières sur emprunt

Néant.

Les résultats

| (en euros) | 31 décembre 2016 (a) | 31 décembre 2017 (b) | Var. (b-a)/a |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| Résultat comptable | 2 233 965,43 | 2 283 110,16 | 2,20 % |
| Résultat comptable par part | 42,89 | 43,83 | 2,20 % |

Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance), le résultat de l'exercice s'élève à 43,83 €.

La distribution

La distribution courante de 2017

La distribution courante de l'exercice 2017 s'est établie à 2 317 960,50 € soit 44,50 € par part non optant au PFNL.

| Acomptes de distribution et report à nouveau (en € en cumul) | 2017 Cumul | par part |
|---|---------------|----------|
| Report à nouveau comptable début période | 878 661,58 | 16,87 |
| Résultat comptable | 2 283 110,16 | 43,83 |
| Distribution annuelle non-optant au PFNL | -2 317 960,50 | -44,50 |
| Report à nouveau comptable après affectation du résultat | 843 811,24 | 16,20 |

La distribution prévisionnelle 2018

La Société de Gestion prévoit de procéder à une distribution de 44,50 € pour 2018, soit 11,00 € par part pour les trois premiers trimestres 2018 et un ajustement de la distribution du 4^e trimestre 2018 en fonction des résultats effectifs de la SCPI.

Les expertises

La société CRÉDIT FONCIER EXPERTISE, expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2017 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 90 400 000 € hors droits et à 96 637 600 € droits inclus à rapprocher de la valeur d'acquisition de 94 073 285,33 € hors droits.

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 31/12/2017 de 92 053 871,72 €.

| (en euros) | Réel 2016 | Réel 2017 | Évolution 2016/2017 |
|-----------------------|---------------|---------------|------------------------|
| Valeur de réalisation | 91 072 822,06 | 92 053 871,72 | 1,08 % |

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

Politique de cessions et d'acquisition

Néant.

Le marché des parts

Marché secondaire

155 parts ont été échangées sur le marché secondaire.

| Date | Nombre de parts échangées | Prix de confrontation (€) (Hors Frais) |
|----------|------------------------------|---|
| 30/06/17 | 30 | 1 181,08 |
| 31/07/17 | 125 | 1 100,90 |

54 parts sont en attente de cession au 31/12/2017.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'année 2017.

Performance

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

Profil de risque

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2017 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires et contractuelles ou de niveau anormal du risque d'investissement.

a. Risque d'investissement immobilier

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

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

b. Risque de contrepartie

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

c. Risque de liquidité

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

d. Risques de taux et de change

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

Le Fonds n'est pas exposé au risque de change.

e. Risque lié au levier

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

f. 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.

Rapport de la Société de Gestion

La fiscalité des associés des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2018

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. Elles supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

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

Revenus financiers

Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers : ils sont imposés au taux forfaitaire unique de 12,8 % et aux prélèvements sociaux (17,2 %).

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % pour les revenus de capitaux mobiliers ; 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 d'acompte, sous la forme d'une attestation sur l'honneur par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur que son revenu fiscal de référence est inférieur aux revenus fiscaux suscités, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

Par ailleurs, les contribuables peuvent opter irrémédiablement et de façon globale pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu (IR) à la place du taux unique de 12,8 %. Dans ce cas, l'abattement de 40 % sur les dividendes perçus est applicable.

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 36,2 % (19 % d'impôt sur le revenu + 17,2 % 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^{er} septembre 2013, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu (IR) est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^e jusqu'à la 21^e puis de 4 % pour la 22^e année. La plus-value est ainsi exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention.

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

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

Une surtaxe (2 % à 6 %) est applicable lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 €. La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 36,2 % pour les personnes résidant en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Plus-values de cession de valeurs mobilières :

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 taux forfaitaire unique de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %. L'abattement pour durée de détention est applicable uniquement pour les titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018 et à condition que le bénéficiaire opte de façon irrévocable et globale pour l'imposition au barème de l'IR.

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 les résidents. Ils sont soumis au barème normal 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 de 17,2 %. Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts non-résidents⁽¹⁾.

Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques, versés depuis le 1^{er} janvier 2018, sont soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 % qui est libératoire de l'impôt sur le revenu dû au titre de ces revenus, à condition que le bénéficiaire des revenus justifie préalablement de sa résidence.

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^{er} janvier 2013, dans des Etats considérés comme non coopératifs (ETNC : Nauru, Guatemala, Brunei, Iles Marshall, Botswana, Niue et Panama) 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 et étrangère réalisées par la SCPI, lorsque ces plus-values ne sont pas exonérées en France. Les

(1) 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.

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 17,2 %.

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 % ; ce taux passe à 12,8 % pour les plus-values réalisées à compter du 1^{er} janvier 2018.

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 restant à louer par la SCPI quelle que soit la date d'acquisition.

Fiscalité pour une part (en €) ⁽¹⁾

| Résultat comptable | Dividendes bruts | Revenus imposables | Revenus fonciers | Produits financiers |
|--------------------|------------------|--------------------|------------------|---------------------|
| 43,83 | 44,50 | 45,73 | 45,66 | 0,07 |

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2017.

Rapport de la Société de Gestion

Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et les procédures de contrôle interne appliquées à la SCPI Premely Habitat 3

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, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-68) et du Code Monétaire et Financier (art. L.621-18-3).

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 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 s'il juge nécessaire un Secrétaire, ce dernier pouvant être choisi en dehors de ses membres.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du Conseil de Surveillance, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

II - 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^{er} niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

• **Le contrôle permanent de 2^e niveau**, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière).

Le Responsable des Risques et 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^e niveau**, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué 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. Risques et Contrôle Permanent

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
 - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
 - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur les aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation.
 - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau des risques liés à l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
 - Rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
 - Rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.
- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.
- Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

III – 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"), et dans la directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 concernant les OPCVM (ci-après la "Directive UCITS V"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés.

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 7 février 2017, celui-ci a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2016 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V. La politique applicable au titre de l'exercice 2016 a été revue lors du Comité des Rémunérations du 7 février 2017 et reconduite en 2017.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2017, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

1.1 Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2017, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 120 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2017) s'est élevé à 10 341 892 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 8 523 175 euros, soit 82 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 1 818 717 euros, 18 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (4 personnes au 31 décembre 2017) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (3 personnes au 31 décembre 2017), le montant total des rémunérations (fixes et variables différées et non différées) versées 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.

Les rémunérations variables attribuées au personnel du Groupe Amundi sont déterminées en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères 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 :

Rapport de la Société de Gestion

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

- Performances brute et nette du fonds géré sur 1, 3 et 5 ans ;
- Ratio d'information et ratio de Sharpe;
- Performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- Contribution à 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.

2. Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Rentabilité ;
- Parts de marché, développement du portefeuille client ;

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 différé, conforme aux exigences des Directives AIFM et UCITS V.
- La partie différée du bonus 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, environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière, Amundi Immobilier a en 2011 dès la promulgation de la première loi sur le Grenelle de l'environnement développé une charte d'Investissement Socialement Responsable (ISR) (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Dans ce cadre, Amundi Immobilier mesure en liaison avec son partenaire Sinteo la performance énergétique de l'ensemble de ses actifs sous gestion (France et Etranger), quelles qu'en soient la taille, la période de construction, la typologie d'immeuble ou la localisation géographique. Cet outil de mesure, construit autour de six critères principaux (énergie, eau, déchets, transport, pollution, santé et bien-être), s'impose un double objectif : évaluer systématiquement et régulièrement les actifs sous gestion d'une part et mesurer préalablement à l'acquisition chaque nouvel investissement d'autre part. Cet outil permet d'identifier de manière prospective pour chaque bâtiment ses performances intrinsèques, l'impact de son utilisation par ses occupants et son potentiel de valorisation énergétique.

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 un confort des utilisateurs optimisé, ce qui est un gage de stabilité et de pérennité 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. Amundi Immobilier a réaffirmé son implication en adhérant à la mise à jour de cette charte en 2017.

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.

Dans ce cadre, en 2017, Amundi Immobilier demeure l'un des acteurs du groupe de travail créé à l'initiative de l'ASPIM en 2014, qui après avoir rédigé en 2016 une "Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier", travaille en 2018 à la création d'un label ISR pour les fonds immobiliers.

Amundi Immobilier a également confirmé son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs. La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier par la diffusion de statistiques sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France mais également en étant un lieu d'échange et de partage des bonnes pratiques du marché.

Cet engagement d'Amundi Immobilier s'est notamment traduit par la publication d'un guide didactique sur la prise en compte des exigences de reporting de l'article 173-VI de la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte promulguée en 2015.

Amundi Immobilier a renforcé sa politique ISR et instauré en 2017 un axe biodiversité dans la gestion des actifs. Cet axe prend la forme d'installation de ruchers en toiture de ses bâtiments participant ainsi à la promotion de l'apiculture urbaine et luttant contre le fléau que constitue la disparition des insectes pollinisateurs.

Un atelier pédagogique sera organisé chaque année dans les immeubles concernés pour sensibiliser les occupants et exploitants à cette problématique.

Pour la mise en œuvre de cette thématique additionnelle, Amundi Immobilier a décidé de nouer un partenariat et d'accompagner dans son développement tant économique qu'humain une TPE (Très Petite Entreprise) d'apiculture urbaine.

Concernant Premely Habitat 3 BBC

En adéquation avec sa stratégie d'investissement Premely Habitat 3 ne possède que des immeubles labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation). Cela témoigne d'une volonté forte de bénéficier d'immeubles performants et ayant un impact limité sur l'environnement.

label BBC-effinergie® : Le label BBC-effinergie® est un label d'origine française qui promeut la conformité à la réglementation thermique 2012 ainsi qu'aux exigences minimales liées au référentiel E+C-. BBC-effinergie® intègre des exigences complémentaires par rapport au référentiel E+C- basées sur : la sobriété et l'efficacité énergétique, la qualité et le confort ainsi que la sensibilisation des locataires.

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

| (en euros) | 2016 | 2017 |
|---|----------------|----------------|
| Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution | | |
| Valeur comptable | 95 762 007,39 | 95 727 157,05 |
| Valeur de réalisation | 91 072 822,06 | 92 053 871,72 |
| Valeur de reconstitution | 106 147 227,38 | 107 764 434,19 |
| Valeurs de la société pour une part | | |
| Valeur comptable | 1 838,43 | 1 837,76 |
| Valeur de réalisation | 1 748,41 | 1 767,24 |
| Valeur de reconstitution | 2 037,81 | 2 068,85 |

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 et des autres actifs et des dettes.

Valeur de réalisation

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

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

Valeur de reconstitution

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

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

Évolution du capital fin de période

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| Montant du capital nominal au 31 décembre (en euros) | 91 676 640 | 91 676 640 | 91 676 640 | 91 676 640 | 91 676 640 |
| Nombre de parts au 31 décembre | 52 089 | 52 089 | 52 089 | 52 089 | 52 089 |
| Nombre d'associés au 31 décembre | 2 010 | 2 012 | 2 016 | 2 020 | 2 035 |

Le capital a été atteint en 2012.

Évolution du marché secondaire des parts

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--|------|------|------|----------|----------|
| Nombre de parts cédées ou retirées | | | | 30 | 155 |
| Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12 | | | | 0,06 % | 0,30 % |
| Demandes de cessions ou de retraits en attente | | 17 | 192 | 54 | 54 |
| Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait | | | | | |
| Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT) | | | | 1 878,48 | 9 284,30 |

Évolution du dividende

| (en euros par part) | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Report à nouveau avant affectation du résultat | 18,64 | 19,81 | 11,67 | 17,98 | 16,87 |
| Dividende versé au titre de l'année après PFNL | 1,36 | 9,33 | 19,66 | 43,93 | 44,50 |
| PFNL / Dividende versé au Trésor | 1,64 | 0,67 | 0,34 | 0,07 | 0,00 |
| Résultat de l'exercice | 4,18 | 1,86 | 26,31 | 42,89 | 43,83 |
| Report à nouveau après affectation du résultat | 19,81 | 11,67 | 17,98 | 16,87 | 16,20 |

Emploi des fonds

| (en euros) | Réel 2016 | Variation | Réel 2017 |
|--|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| Fonds collectés | 94 883 345,81 | | 94 883 345,81 |
| Capital | 91 676 640,00 | | 91 676 640,00 |
| Primes nettes de souscription / fusion | 3 206 705,81 | | 3 206 705,81 |
| Emplois des fonds | -94 059 185,33 | -14 100,00 | -94 073 285,33 |
| Plus ou moins-value comptables | | | |
| Report à nouveau | | | |
| Investissements | -94 059 185,33 | -14 100,00 | -94 073 285,33 |
| Financement / Emprunt | | | |
| Total I | 824 160,48 | -14 100,00 | 810 060,48 |
| Engagements | | | |
| Promesse de vente | | | |
| Sommes restant à payer sur VEFA | | | |
| Total II | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Montant restant à investir | 824 160,48 | -14 100,00 | 810 060,48 |

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 31/12/2017 par date d'échéance :

| | Dettes non échues | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total |
|---|-------------------|--------------|---------------|---------------|------------------|------------|
| Nombres de factures concernées | | 13 | 7 | 10 | 14 | 44 |
| Montant total des factures concernées (en euros HT) | | 25 568,07 | 54 407,97 | 22 434,78 | 124 220,62 | 226 631,44 |
| Pourcentage du montant total des achats de l'exercice | | 1,71% | 3,64% | 1,50% | 8,31% | 15,16% |

Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal - article L 441-6 du code de commerce.

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard de la SCPI au 31/12/2017 par date d'échéance :

| | Créances non échues | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total |
|---|---------------------|--------------|---------------|---------------|------------------|------------|
| Nombres de factures concernées | | 14 | 18 | 23 | 21 | 76 |
| Montant total des factures concernées (en euros HT) | | 183 973,49 | 15 471,06 | 23 849,87 | 66 418,83 | 289 713,25 |
| Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice | | 4,81% | 0,40% | 0,62% | 1,74% | 7,57% |

Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal - article L 443-1 du code de commerce.

Tableaux annexes

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

| | 2013 | | 2014 | | 2015 | | 2016 | | 2017 | |
|--|---------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|
| | Euros pour une part | % total revenus | Euros pour une part | % total revenus | Euros pour une part | % total revenus | Euros pour une part | % total revenus | Euros pour une part | % total revenus |
| Revenus ⁽¹⁾ | | | | | | | | | | |
| Recettes locatives brutes | 7,25 | 100,00 % | 3,43 | 61,47 % | 37,08 | 91,25 % | 63,22 | 99,72 % | 65,35 | 99,64 % |
| Produits financiers avant PFNL | | | 2,15 | 38,53 % | 0,63 | 1,55 % | 0,17 | 0,26 % | 0,07 | 0,10 % |
| Produits divers | | | | | 2,93 | 7,20 % | 0,01 | 0,01 % | 0,17 | 0,26 % |
| TOTAL DES REVENUS | 7,25 | 100,00 % | 5,57 | 100,00 % | 40,64 | 100,00 % | 63,39 | 100,00 % | 65,59 | 100,00 % |
| Charges ⁽¹⁾ | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | - 0,22 | - 3,06 % | - 0,44 | - 7,93 % | - 4,34 | - 10,67 % | - 7,47 | - 11,79 % | - 7,53 | - 11,48 % |
| Autres frais de gestion | - 2,63 | - 36,23 % | - 1,58 | - 28,38 % | - 1,76 | - 4,33 % | - 2,44 | - 3,78 % | - 2,38 | - 3,63 % |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | | | | | | | | | - 0,62 | - 0,95 % |
| Charges locatives non récupérables | - 0,22 | - 3,02 % | - 1,69 | - 30,38 % | - 7,67 | - 18,87 % | - 9,64 | - 15,21 % | - 10,25 | - 15,62 % |
| Sous-total Charges externes | - 3,07 | - 42,31 % | - 3,72 | - 66,68 % | - 13,76 | - 33,86 % | - 19,56 | - 30,78 % | - 20,78 | - 31,68 % |
| Amortissements nets | | | | | | | | | | |
| - patrimoine | | | | | | | | | | |
| - autres | | | | | | | | | | |
| Provisions nettes ⁽²⁾ | | | | | | | | | | |
| - pour travaux | | | | | | | | | | |
| - autres | | | | | - 0,55 | - 1,34 % | - 0,98 | - 1,62 % | - 0,91 | - 1,39 % |
| Sous-total Charges internes | - 0,00 | - 0,00 % | - 0,00 | 0,00 % | - 0,55 | - 1,34 % | - 0,98 | - 1,62 % | - 0,91 | - 1,39 % |
| TOTAL DES CHARGES | - 3,07 | - 42,38 % | - 3,72 | - 66,68 % | - 14,31 | - 35,20 % | - 20,54 | - 32,40 % | - 21,70 | - 33,08 % |
| Charges financières | | | | | - 0,02 | - 0,05 % | - 0,07 | - 0,10 % | - 0,07 | - 0,10 % |
| Résultat courant | 4,18 | 57,62 % | 1,86 | 33,32 % | 26,31 | 64,75 % | 42,79 | 67,49 % | 43,83 | 66,82 % |
| Produits exceptionnels | | | | | | | 0,12 | 0,18 % | 0,01 | 0,02 % |
| Charges exceptionnelles | | | | | | | - 0,02 | - 0,02 % | - 0,01 | - 0,02 % |
| Résultat net comptable | 4,18 | 57,62 % | 1,86 | 33,32 % | 26,31 | 64,75 % | 42,89 | 67,65 % | 43,83 | 66,82 % |
| Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+) | - 1,18 | - 16,23 % | 8,14 | 590,13 % | - 6,31 | - 15,53 % | 1,11 | 1,75 % | 0,67 | 1,02 % |
| | | | | | | | | | | |
| Revenu distribué avant PFNL | 3,00 | 41,38 % | 10,00 | 233,33 % | 20,00 | 49,22 % | 44,00 | 69,41 % | 44,50 | 67,84 % |
| Revenu distribué après PFNL | 1,36 | 18,76 % | 9,33 | | 19,66 | 48,39 % | 43,93 | 69,29 % | 44,50 | 67,84 % |

(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 ² | Nombre de logements/ immeuble | Nombre de parkings | Valeur vénale hors droits (en euros) | Droits (en euros) | Valeur Vénale droits inclus (en euros) | Valeur nette comptable (en euros) |
|--|------------------------------|------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------|--------------------------------------|---------------------|--|-----------------------------------|
| "POLYCRHOME" 40-48 Rue des Meuniers | 93100 - MONTREUIL | 2012 | Résidentiel | 1 155 | 22 | 11 | | | | 6 658 724,06 |
| 16 Rue de Bezons | 92400 - COURBEVOIE | 2012 | Résidentiel | 1 399 | 26 | 26 | | | | 9 504 525,18 |
| 4 Rue de Barnet | 92370 - CHAVILLE | 2012 | Résidentiel | 1 573 | 24 | 24 | | | | 8 980 265,80 |
| 36-38 Avenue Lamartine 8 Rue de l'Orangerie | 94170 - LE-PERREUX-SUR-MARNE | 2012 | Résidentiel | 1 097 | 16 | 19 | | | | 5 629 039,80 |
| 89 Cours des Petites Ecuries | 77185 - LOGNES | 2012 | Résidentiel | 1 470 | 26 | 26 | | | | 5 215 783,90 |
| 247 Rue Jean Jacques Rousseau | 92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX | 2013 | Résidentiel | 2 046 | 32 | 26 | | | | 14 656 364,84 |
| 13 Avenue Jeanne d'Arc | 94110 - ARCUEIL | 2013 | Résidentiel | 1 509 | 25 | 18 | | | | 7 825 631,45 |
| 10 Rue Jacques Prévert | 78280 - GUYANCOURT | 2013 | Résidentiel | 1 019 | 16 | 26 | | | | 4 226 176,56 |
| 6 Place Lucien Boilleau à 6 Rue de Wissous | 91420 - MORANGIS | 2013 | Résidentiel | 1 458 | 20 | 36 | | | | 5 518 130,40 |
| Les Jardins des Lumières "19-21 Rue de Paris 21-23 Rue des Cailloux" | 92110 - CLICHY-LA-GARENNE | 2013 | Résidentiel | 1 153 | 16 | 16 | | | | 6 834 104,24 |
| 39 Rue Traversière/rue de Meudon | 92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT | 2013 | Résidentiel | 1 625 | 23 | 26 | | | | 11 526 364,80 |
| 90 Chemin du Roy d'Espagne | 13009 - MARSEILLE | 2012 | Résidentiel | 2 155 | 42 | 64 | | | | 7 498 174,30 |
| Total immeubles 2017 | | | 12 immeuble(s) | 17 659 | 288 | 318 | 90 400 000,00 | 6 237 600,00 | 96 637 600,00 | 94 073 285,33 |
| Rappel 2016 | | | 12 immeuble(s) | 17 659 | 288 | 318 | 89 370 000,00 | 6 166 530,00 | 95 536 530,00 | 94 059 185,33 |

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

Comptes annuels

au 31 décembre 2017

État du patrimoine

| (en euros) | 31 décembre 2016 | | 31 décembre 2017 | |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| Immobilisations locatives | | | | |
| Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...) | | | | |
| Amortissements droits réels | | | | |
| Concessions | | | | |
| Amortissements concessions | | | | |
| Construction sur sol d'autrui | | | | |
| Amortissements Construction sur sol d'autrui | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 94 059 185,33 | 89 370 000,00 | 94 073 285,33 | 90 400 000,00 |
| Agencements et installations | | | | |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Sous-total 1 | 94 059 185,33 | 89 370 000,00 | 94 073 285,33 | 90 400 000,00 |
| Provisions liées aux placements immobiliers | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | | | | |
| Gros Entretiens | | | | |
| Provisions pour travaux de remise en état | | | | |
| Autres provisions pour risques et charges | | | | |
| Sous-total 2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Titres financiers contrôlés | | | | |
| Immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| Sous-total 3 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL I - Placements immobiliers | 94 059 185,33 | 89 370 000,00 | 94 073 285,33 | 90 400 000,00 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | | | | |
| Immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées | | | | |
| TOTAL II - Immobilisations financières | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| ACTIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Actifs immobilisés | | | | |
| Associés capital souscrit non appelé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations | 59 842,54 | 59 842,54 | 57 508,61 | 57 508,61 |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations | | | | |
| Sous-total 1 | 59 842,54 | 59 842,54 | 57 508,61 | 57 508,61 |
| Créances | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | 136 254,67 | 136 254,67 | 363 661,22 | 363 661,22 |
| Provisions pour dépréciation des créances | -77 361,84 | -77 361,84 | -116 194,36 | -116 194,36 |
| Autres créances | 1 290 681,35 | 1 290 681,35 | 267 244,54 | 267 244,54 |
| Sous-total 2 | 1 349 574,18 | 1 349 574,18 | 514 711,40 | 514 711,40 |

| (en euros) | 31 décembre 2016 | | 31 décembre 2017 | |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| Valeurs de placement et disponibilités | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | 1 013 089,74 | 1 013 089,74 | 1 016 346,96 | 1 016 346,96 |
| Fonds de remboursement | | | | |
| Autres disponibilités | 2 131 354,54 | 2 131 354,54 | 2 102 818,67 | 2 102 818,67 |
| Sous-total 3 | 3 144 444,28 | 3 144 444,28 | 3 119 165,63 | 3 119 165,63 |
| TOTAL III - Actifs d'exploitation | 4 553 861,00 | 4 553 861,00 | 3 691 385,64 | 3 691 385,64 |
| PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES | -43 071,93 | -43 071,93 | -82 783,12 | -82 783,12 |
| PASSIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Dettes | | | | |
| Dettes financières | -301 187,54 | -301 187,54 | -286 885,20 | -286 885,20 |
| Dettes d'exploitation | -128 757,63 | -128 757,63 | -229 744,05 | -229 744,05 |
| Dettes diverses | -2 378 021,84 | -2 378 021,84 | -1 438 101,55 | -1 438 101,55 |
| TOTAL IV - Passifs d'exploitation | -2 807 967,01 | -2 807 967,01 | -1 954 730,80 | -1 954 730,80 |
| COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF | | | | |
| Charges constatées d'avance | | | | |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | | | | |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| TOTAL V - Comptes de régularisation | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES | 95 762 007,39 | | 95 727 157,05 | |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*) | | 91 072 822,06 | | 92 053 871,72 |

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

Comptes annuels

au 31 décembre 2017

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

| (en euros) | Situation d'ouverture au 01/01/2017 | Affectation du résultat 2016 | Autres mouvements | Situation de clôture au 31/12/2017 |
|--|--|---------------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Capital | | | | |
| Capital souscrit | 91 676 640,00 | | | 91 676 640,00 |
| Capital en cours de souscription | | | | |
| Acomptes de liquidation et droit de partage | | | | |
| Réserves indisponibles | | | | |
| Sous-total 1 | 91 676 640,00 | | 0,00 | 91 676 640,00 |
| Primes d'émission | | | | |
| Primes d'émission ou de fusion | 12 501 360,00 | | | 12 501 360,00 |
| Primes d'émission en cours de souscription | | | | |
| Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion | -9 294 654,19 | | | -9 294 654,19 |
| Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions | | | | |
| Remboursement prime d'émission sur cession | | | | |
| Sous-total 2 | 3 206 705,81 | | 0,00 | 3 206 705,81 |
| Écarts de réévaluation | | | | |
| Ecart de réévaluation | | | | |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs | | | | |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable | | | | |
| Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées | | | | |
| Réserves | | | | |
| Report à nouveau | 936 612,15 | -57 950,57 | | 878 661,58 |
| Sous-total 3 | 936 612,15 | -57 950,57 | 0,00 | 878 661,58 |
| Résultat de l'exercice | | | | |
| Résultat de l'exercice 2017 | | | 2 283 110,16 | 2 283 110,16 |
| Acomptes sur distribution 2017 | | | -2 317 960,50 | -2 317 960,50 |
| Résultat de l'exercice 2016 | 2 233 965,43 | -2 233 965,43 | | |
| Acomptes sur distribution 2016 | -2 291 916,00 | 2 291 916,00 | | |
| Sous-total 4 | -57 950,57 | 57 950,57 | -34 850,34 | -34 850,34 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 95 762 007,39 | 0,00 | -34 850,34 | 95 727 157,05 |

Compte de résultat

| (en euros) | 31 décembre 2016 | | 31 décembre 2017 | |
|---|------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| | Détail | Total | Détail | Total |
| Produits immobiliers | | | | |
| Loyers | 3 292 994,45 | | 3 404 238,23 | |
| Charges facturées | | | 411 995,40 | |
| Produits des participations contrôlées | | | | |
| Produits annexes | 461,40 | | 8 969,21 | |
| Reprise de provisions pour gros entretiens | | | | |
| Reprise de provisions pour grosses réparations | | | | |
| Reprise de provisions pour remise en état | | | | |
| Transfert de charges immobilières | | | | |
| Total I - Produits immobiliers | | 3 293 455,85 | | 3 825 202,84 |
| Charges immobilières | | | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | | | 411 995,40 | |
| Travaux de gros entretiens | | | | |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 22 599,78 | | 32 430,20 | |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | | | | |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | | | | |
| Autres charges immobilières | | | | |
| Loyer bail à construction | | | | |
| Charges locatives et de copropriétés non récupérées | 203 527,20 | | 193 653,39 | |
| Commissions et honoraires | 161 384,39 | | 117 949,10 | |
| Frais de contentieux | 10 442,72 | | 18 334,74 | |
| Impôts et taxes | 104 425,00 | | 203 908,00 | |
| Dépréciation des titres de participations contrôlées | | | | |
| Total II - Charges immobilières | | 502 379,09 | | 978 270,83 |
| RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | | 2 791 076,76 | | 2 846 932,01 |
| Produits d'exploitation | | | | |
| Reprise d'amortissements d'exploitation | | | | |
| Reprises de provisions d'exploitation | | | | |
| Reprise de provisions pour créances douteuses | 2 249,35 | | 12 581,18 | |
| Reprise de provisions pour risques et charges | | | | |
| Transfert de charges d'exploitation | | | | |
| Autres produits | 0,47 | | 1,32 | |
| Total I -Produits d'exploitation | | 2 249,82 | | 12 582,50 |
| Charges d'exploitation de la société | | | | |
| Commissions de la Société de Gestion | 389 303,70 | | 392 338,69 | |
| Honoraires | 32 270,40 | | 18 847,60 | |
| Frais assemblée et de conseils | 52 894,74 | | 58 583,38 | |
| Services bancaires | 5 644,16 | | 8 489,26 | |
| Cotisations et contributions | 33 895,44 | | 32 025,22 | |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | | | | |
| Provisions pour créances douteuses | 53 305,99 | | 51 413,70 | |
| Autres provisions d'exploitation | | | 8 695,06 | |
| Autres charges | 2 600,07 | | 6 000,39 | |
| Total II -Charges d'exploitation | | 569 914,50 | | 576 393,30 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | | -567 664,68 | | -563 810,80 |

Comptes annuels

au 31 décembre 2017

| (en euros) | 31 décembre 2016 | | 31 décembre 2017 | |
|--|------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| | Détail | Total | Détail | Total |
| Produits financiers | | | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | | | | |
| Produits d'intérêts des comptes courants | | | | |
| Autres produits financiers | 8 692,66 | | 3 491,06 | |
| Reprise de provisions sur charges financières | | | | |
| Total I - Produits financiers | | 8 692,66 | | 3 491,06 |
| Charges financières | | | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | | | | |
| Charges d'intérêts des comptes courants | | | | |
| Autres charges financières | 3 433,55 | | 3 546,13 | |
| Dépréciations des charges financières | | | | |
| Total II - Charges financières | | 3 433,55 | | 3 546,13 |
| RÉSULTAT FINANCIER | | 5 259,11 | | -55,07 |
| Produits exceptionnels | | | | |
| Produits exceptionnels | 5 994,24 | | 744,02 | |
| Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels | | | | |
| Total I - Produits exceptionnels | | 5 994,24 | | 744,02 |
| Charges exceptionnelles | | | | |
| Charges exceptionnelles | 700,00 | | 700,00 | |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | | | | |
| Total II - Charges exceptionnelles | | 700,00 | | 700,00 |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL | | 5 294,24 | | 44,02 |
| Résultat net [(+) = Bénéfice, (-) = Perte] | | 2 233 965,43 | | 2 283 110,16 |

Engagements hors bilan

Il n'y a pas d'engagements hors bilan en 2017.

Règles et méthodes comptables

Généralités

Changement réglementaire intervenu sur l'exercice :

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il est entré en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2017.

En synthèse, voici les principales dispositions de ce nouveau plan comptable :

- La provision pour grosses réparations (PGR) est supprimée et remplacée par une nouvelle provision pour gros entretiens (PGE).
- La définition du résultat immobilier est revue et la présentation des états financiers est modifiée pour refléter l'ensemble des évolutions du plan comptable (État du patrimoine, compte de résultat, annexes, etc.).
- De nouvelles informations sont requises comme notamment la présentation des engagements hors-bilans, les opérations avec les parties liées.

Principes et règles comptables en vigueur :

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1^{er} janvier 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
 - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau 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.
- Les annexes représentées par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations locatives 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. Seule la TVA non récupérable a fait l'objet d'un amortissement jusqu'au 31 décembre 1995.

La valeur nette comptable correspond aux investissements TTC exprimés au coût historique, diminués de l'amortissement de la TVA non récupérable.

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 sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valeur estimée des immobilisations locatives et corporelles est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Créances et dettes

Créances : Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 100 % si l'antériorité est supérieure à 3 mois.

Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les frais de prospection des capitaux sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils sont engagés par prélèvement sur la prime d'émission. En cas de revente, les frais initiaux sont repris et viennent en diminution des prélèvements sur prime.

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

Travaux de remise en état

Cette rubrique concerne les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

Provision pour gros entretien

En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretien. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans).

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2018-2022) a été établi en concertation avec les gérants des immeubles et les locataires afin de garantir l'état et la valorisation du patrimoine. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation
- mise en conformité

Ce plan glissant est révisé chaque année.

Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes :

- 12,00 % TTC des loyers encaissés,
- 2,4 % TTC des produits financiers.

Règles et méthodes comptables

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux-propres).

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

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

Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

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

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

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

Annexes aux comptes annuels

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

| (en euros) | 31 décembre 2016 | | 31 décembre 2017 | |
|--|-------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| Terrains et constructions locatives | | | | |
| Habitations | 94 059 185,33 | 89 370 000,00 | 94 073 285,33 | 90 400 000,00 |
| Total | 94 059 185,33 | 89 370 000,00 | 94 073 285,33 | 90 400 000,00 |

Tableau de variation de l'actif immobilisé

| (en euros) | Situation d'ouverture au 01/01/2017 | Augmentations | Diminutions | Situation de clôture au 31/12/2017 |
|---|--|------------------|-----------------|---------------------------------------|
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Frais de constitution | | | | |
| Frais d'augmentation de capital | | | | |
| Frais de fusion | | | | |
| Sous-total 1 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 93 690 923,25 | | | 93 690 923,25 |
| Conventions d'assistance aux VEFA | 368 262,08 | 14 100,00 | | 382 362,08 |
| Agencements et installations | | | | |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Frais d'acquisition des immeubles | | | | |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives | | | | |
| Sous-total 2 | 94 059 185,33 | 14 100,00 | 0,00 | 94 073 285,33 |
| Immobilisations financières | | | | |
| Fonds de roulement sur charges syndics | 59 842,54 | | 2 333,93 | 57 508,61 |
| Remboursement des fonds de roulement | | | | |
| Sous-total 3 | 59 842,54 | 0,00 | 2 333,93 | 57 508,61 |
| TOTAL | 94 119 027,87 | 14 100,00 | 2 333,93 | 94 130 793,94 |

Tableau de variation de provisions

| (en euros) | Situation d'ouverture au 01/01/2017 | Dotations | Reprises | Situation de clôture au 31/12/2017 |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|---------------------------------------|
| Créances douteuses | 77 361,84 | 51 413,70 | 12 581,18 | 116 194,36 |
| Pertes et charges non récupérables | 43 071,93 | 31 016,13 | | 74 088,06 |
| Travaux de Grosses Réparations | | | | |
| Travaux de Gros entretien | | | | |
| Travaux de remise en état | | | | |
| Total | 120 433,77 | 82 429,83 | 12 581,18 | 190 282,42 |

Annexes aux comptes annuels

Décomposition des créances

| (en euros) | Situation d'ouverture au 01/01/2017 | Degré de liquidité Moins d'un an Plus d'un an | Situation de clôture au 31/12/2017 |
|---------------------------------------|--|---|---------------------------------------|
| Créances de l'actif immobilisé | | | |
| Fonds de roulement sur charges | 59 842,54 | | 57 508,61 |
| Autres créances | | | |
| Sous-total 1 | 59 842,54 | 0,00 | 57 508,61 |
| Créances de l'actif circulant | | | |
| Créances locataires | 45 246,83 | 234 983,86 | 234 983,86 |
| Locataires douteux | 91 007,84 | 128 677,36 | 128 677,36 |
| Etat et autres collectivités | | | |
| Créances associés | 272 360,14 | 169 480,68 | 169 480,68 |
| Syndic | 531 712,13 | 43 134,18 | 43 134,18 |
| Autres débiteurs | 486 609,08 | 54 629,68 | 54 629,68 |
| Sous-total 2 | 1 426 936,02 | 630 905,76 | 630 905,76 |
| Total | 1 486 778,56 | 630 905,76 | 688 414,37 |

Les contentieux

Contentieux locatifs

| Dépréciations des créances locataires (en euros) | 31 décembre 2016 (a) | 31 décembre 2017 (b) | Var. (b-a)/a |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| Stock début de période | 26 305,20 | 77 361,84 | |
| Dotations aux provisions pour dépréciation de créances | 53 305,99 | 51 413,70 | -4 % |
| Reprises de provisions sur dépréciation de créances | -2 249,35 | -12 581,18 | |
| Stock fin de période | 77 361,84 | 116 194,36 | 50 % |

Contentieux significatifs

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

La provision pour créances douteuses de votre SCPI s'établit au 31/12/2017 à 116 194,36 € contre 77 361,94 € l'année dernière soit une dotation nette annuelle de 38 832,42 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 51 413,70 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 12 581,18 € résultant des actions de recouvrement.

59 % des créances douteuses concernent des locataires partis et 41 % visent des locataires toujours en place. L'activité du contentieux met tout en œuvre pour recouvrer les sommes dues par ces locataires mais également pour raccourcir au mieux les délais d'occupation sans droit ni titre dont font l'objet nos débiteurs avant leur expulsion. Ceci pour permettre de relouer les logements concernés dans les meilleurs délais.

Sur votre SCPI, 36 % des créances provisionnées se concentrent sur l'immeuble "d'Issy-les-Moulineaux".

Variations de placements et disponibilités

| (en euros) | Situation d'ouverture au 01/01/2017 | Variations + - | Situation de clôture au 31/12/2017 |
|---------------------------------|--|----------------------|---------------------------------------|
| Valeurs mobilières de placement | 1 013 089,74 | 3 257,22 | 1 016 346,96 |
| Fonds de remboursement | | | |
| Autres disponibilités | 2 131 354,54 | | 2 102 818,67 |
| Total | 3 144 444,28 | 3 257,22 | 3 119 165,63 |

Décomposition des dettes

| (en euros) | Situation d'ouverture au 01/01/2017 | Degré d'exigibilité | | Situation de clôture au 31/12/2017 |
|--|--|---------------------|-------------------|---------------------------------------|
| | | Moins d'un an | Plus d'un an | |
| Dépôts de garantie reçus | 301 187,54 | | 286 885,20 | 286 885,20 |
| Dettes auprès d'un établissement de crédit | | | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 128 757,63 | 229 744,05 | | 229 744,05 |
| Dettes sur immobilisations | 831 119,83 | 415 843,19 | | 415 843,19 |
| Autres dettes d'exploitation | 5 935,47 | 8 502,84 | | 8 502,84 |
| Dettes aux associés | 732 868,04 | 612 494,18 | | 612 494,18 |
| Dettes fiscales | 2 500,00 | 252 503,00 | | 252 503,00 |
| Autres dettes diverses | 805 598,50 | 148 758,34 | | 148 758,34 |
| Total | 2 807 967,01 | 1 667 845,60 | 286 885,20 | 1 954 730,80 |

Détail des capitaux propres

| Capital social | Début d'exercice | Souscriptions | Retraits | Fin d'exercice |
|-----------------|------------------|---------------|----------|-----------------|
| Titres | 52 089 | | | 52 089 |
| Valeur nominale | 1 760,00 € | | | 1 760,00 € |
| Capital social | 91 676 640,00 € | - € | - € | 91 676 640,00 € |

| Capitaux propres | Début d'exercice | Augmentation | Affectation du résultat | | Diminution | Fin d'exercice |
|-----------------------------------|------------------|--------------|-------------------------|-----------------|------------|------------------------|
| | | | Résultat | Distribution | | |
| Capital | 91 676 640,00 € | - € | | | - € | 91 676 640,00 € |
| Prime d'émission | 12 501 360,00 € | - € | | | - € | 12 501 360,00 € |
| Prélèvement sur prime d'émission | -9 294 654,19 € | - € | | | | -9 294 654,19 € |
| Autres réserves | - € | | | | | - € |
| + ou - values réalisées s/cession | - € | - € | | | | - € |
| Report à nouveau | 936 612,15 € | - € | 2 233 965,43 € | -2 291 916,00 € | | 878 661,58 € |
| Résultat 2017 | | | 2 283 110,16 € | | | 2 283 110,16 € |
| Distribution 2017 | | | | -2 317 960,50 € | | -2 317 960,50 € |
| Total | | | | | | 95 727 157,05 € |

Résultat net

Résultat de l'activité immobilière

Loyers par zones géographiques et types d'actifs

Loyers par zones géographiques

| Zone | Loyers en % | Loyers (en €) |
|---------------|--------------|---------------------|
| ÎLE-DE-FRANCE | 91 % | 3 107 439,43 |
| PARIS | | |
| PROVINCE | 9 % | 296 798,80 |
| ÉTRANGER | | |
| Total | 100 % | 3 404 238,23 |

Loyers par types d'actifs

| Affectation Principale | Loyers en % | Loyers (en €) |
|------------------------|--------------|---------------------|
| HABITATION | 100 % | 3 404 238,23 |
| BUREAUX | | |
| COMMERCE | | |
| ENTREPÔTS | | |
| Total | 100 % | 3 404 238,23 |

Annexes aux comptes annuels

Détail du calcul des commissions

| Nature | Base (en euros) | Taux | Commissions (en euros) |
|-------------------------------|-----------------|---------|------------------------|
| Recettes locatives encaissées | 3 271 736,03 | 12,00 % | 392 212,29 |
| Produits financiers perçus | 3 491,06 | 2,40 % | 83,79 |

Résultat Financier

Le résultat financier se compose essentiellement des produits d'intérêts sur comptes courants de participations contrôlées et des charges d'intérêts sur emprunts bancaires.

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

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

| Entreprises liées | Postes du bilan (en euros) | | | Compte de résultat (en euros) | | |
|-------------------|--|---|---------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| | Comptes courant rattachés aux participations | Autres créances rattachées aux participations | Dettes fournisseurs | Commissions | Produits financiers de participation | Produits des comptes courants |
| Amundi immobilier | | | 51 694,52 | 392 338,69 | | |
| Total | 0,00 | 0,00 | 51 694,52 | 392 338,69 | 0,00 | 0,00 |

Le tableau ne présente pas les commissions d'Amundi Immobilier reprises en transfert de charges.

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 2017.

Le Conseil de Surveillance a été partiellement élargi à l'occasion de nominations à titre provisoire. Il a été réuni pour la première fois dans sa configuration actuelle le 6 décembre 2017 avec 6 associés représentant des personnes physiques.

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.

Le Conseil de Surveillance a examiné les comptes à l'occasion des deux séances. Il a examiné l'évolution du budget de la SCPI et a également été consulté sur la décision de distribution de dividendes au titre de l'exercice 2017 ainsi que les projets 2018.

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

Résultat de l'exercice

Le résultat de la Société au 31 décembre 2017 s'élève à 2 283 110,16 €, soit 43,83 € par part, en hausse d'environ 1 €/part. Il est constitué notamment :

| | |
|---|-------------|
| • des produits de l'activité immobilière pour : | 3 404 238 € |
| • des autres produits pour : | 8 969 € |
| • des produits financiers pour : | 3 491 € |
| • de charges immobilières non récupérables pour : | -295 345 € |
| • de travaux de remise en état pour : | -8 560 € |
| • de dotations aux provisions nettes pour : | -47 528 € |
| • des frais généraux pour : | -580 334 € |
| • de provisions pour charges non récupérables : | -201 865 € |

Le dividende définitif et le report à nouveau

Le dividende définitif pour l'exercice clos au 31 décembre 2017 a été fixé à 44,50 € par part.

Après affectation du résultat de l'exercice 2017, le report à nouveau s'établit à 16,20 € par part.

Distribution et résultat

Compte tenu du résultat prévisionnel de 2018, et du report à nouveau, la distribution prévisionnelle pourrait s'élever à 44,50 € par part en 2018. Cette distribution prévisionnelle s'inscrit dans un souci de saine gestion et prudente de surcroît.

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. Malgré une hausse moyenne de la valeur du patrimoine estimée à 1,15 %, la valeur vénale estimée des immeubles n'a pas rejoint la valeur nette comptable enregistrée (écart d'environ 4 %).

L'exploitation et la gestion

Le taux d'occupation financier a connu une érosion tout au long de l'année 2017 passant ainsi de 96,28 % au 4^e trimestre 2016 à 92,18 % au 4^e trimestre 2017. Le Conseil de Surveillance s'est attaché à obtenir des informations sur le taux d'occupation physique, les délais de relocation, et le suivi des impayés. Il s'assure que la Société de Gestion se donne tous les moyens pour obtenir soit le paiement des loyers, soit le départ des locataires en situation d'impayés. Le niveau d'impayés demeure contenu et se trouve principalement impacté par un locataire sur un de nos immeubles qui a cumulé des dettes importantes. La Société de Gestion a finalement obtenu l'expulsion du locataire indélicat. Le Conseil de Surveillance a été attentif à l'évolution des charges et notamment aux dépenses comme le coût dépositaire. Il a incité la Société de Gestion à obtenir l'exonération proportionnelle de la taxe foncière sur les logements non occupés pendant plus de 3 mois.

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

Marché des parts

Il n'y a pas de part sur le marché primaire et le marché secondaire a connu des échanges à hauteur de 155 parts.

Cependant, 54 parts sont en attente de cession à fin 2017.

Conclusion

Notre SCPI a connu sa première année pleine en exploitation. Le montant des loyers perçus sur le patrimoine investi est en-deçà des prévisions établies lors de la constitution initiale du patrimoine notamment en raison du marché. Sur cet exercice, de nouveaux immeubles ont été soumis à l'impôt foncier.

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

- la valeur nette comptable correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes et droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs et qui s'élève à 95 727 157,05 €, soit 1 837,76 € par part,
- la valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et la valeur des autres actifs et qui s'élève à 92 053 871,72 €, soit 1 767,24 € par part,
- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine et qui s'élève à 107 764 434,19 €, soit 2 068,85 € 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.

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

Pour votre parfaite information sur le patrimoine de votre SCPI et sa gestion, nous comptons sur votre présence à l'Assemblée Générale du vendredi 1^{er} juin 2018.

À défaut, nous vous remercions de voter par correspondance ou par voie électronique ou encore de donner procuration. Cette participation à la vie sociale de votre SCPI est importante et évite l'organisation d'une seconde séance dont votre SCPI pourrait faire l'économie.

**Le Président du Conseil de Surveillance,
Jean-Luc CAIVEAU**

Rapport des Commissaires aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier Premely Habitat 3,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier PREMELY HABITAT 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note "Généralités" des Règles et méthodes comptables de l'annexe des comptes annuels concernant la première application, à partir du 1^{er} janvier 2017, des dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note "Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués selon la valeur vénale des actifs. Ces valeurs vénales ont été arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par un expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

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

Responsabilités de la Société de Gestion

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

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

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

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

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

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

Fait à Paris La Défense, le 25 avril 2018

Le Commissaire aux Comptes
MAZARS
ODILE COULAUD

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier Premely Habitat 3,

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. 214-106 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. 214-106 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 conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée, en application des dispositions de l'article L. 214-106 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 locative :

La rémunération de la Société de Gestion prévoit une commission de gestion égale à 10 % hors taxes des recettes locatives hors taxes encaissées et 2% hors taxes sur les produits de la gestion de la trésorerie.

Pour l'exercice 2017, la rémunération s'est élevée à 392 338,69 € 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.

Au titre de l'exercice 2017, aucune rémunération n'a été versée.

Fait à Paris La Défense, le 25 avril 2018

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 du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

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

Troisième résolution

Quitus à la Société de Gestion

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

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

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

Cinquième résolution

Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

- | | |
|---|--|
| • le résultat du dernier exercice clos de : | 2 283 110,16 € |
| • augmenté de l'impact du changement de méthode PRG/PGE | 0 € |
| • augmenté du report à nouveau antérieur de : | 878 661,58 € |
| constitue un bénéfice distribuable de : | 3 161 771,74 € |
| décide de l'affecter : | |
| • à la distribution d'un dividende à hauteur de : | 2 317 960,50 € soit : 44,50 € 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 : | 843 811,24 € soit : 16,20 € 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 : | 95 727 157,05 €, | soit 1 837,76 € par part, |
| • valeur de réalisation : | 92 053 871,72 €, | soit 1 767,24 € par part, |
| • valeur de reconstitution : | 107 764 434,19 €, | soit 2 068,85 € 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 7 800 € la rémunération globale à allouer au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice en cours.

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

Neuvième résolution

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- rappelle que l'article XXIII des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles dans les conditions fixées par les statuts,
- prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 7 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (AMUNDI IMMOBILIER, M. Laurent MINI, M. Patrick KONTZ, M. Jean-Luc CAIVEAU, M. Christophe de MASUREAU, M. William WISSOCQ, M. Karl JAQUEN) à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 12 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Dixième résolution

Remplacement du Commissaire aux Comptes titulaire et non remplacement du Commissaire aux Comptes suppléant

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

- S.A. MAZARS, 61 Rue Henri Regnault - Tour Exaltis - 92075 Paris la Défense CEDEX, 784 824 153 RCS NANTERRE, Commissaire aux Comptes titulaire de la SCPI, et
- M. Franck BOYER, 107 Rue de Reuilly 75012 PARIS - Commissaire aux Comptes suppléant de la SCPI,

arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide de ne pas renouveler le mandat de Commissaire aux Comptes titulaire de S.A. MAZARS,

et de désigner en tant que Commissaire aux Comptes titulaire, DELOITTE&ASSOCIÉS, 185 C Avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY - 572 028 041 RCS NANTERRE,

pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2023,

et décide de ne pas remplacer le Commissaire aux Comptes suppléant.

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.

Douzième résolution

Pouvoir en vue des formalités

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

Annexe aux résolutions

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

| | |
|----------------|--|
| Président | Jean-Luc CAIVEAU |
| Vice-Président | Christophe de MASCUREAU |
| Membres | William WISSOCQ Laurent MINI Patrick KONTZ Karl JAOUEN AMUNDI IMMOBILIER |

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 2 juin 2015, pour un mandat de trois exercices.

Il doit être renouvelé en intégralité lors de l'Assemblée Générale du 1^{er} juin 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

De 7 à 12 postes sont donc à pourvoir.

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

| | PRÉNOM / NOM | Âge | Activité / Profession | Nombre de parts détenues dans PREMELY HABITAT 3 BBC | Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe |
|---|------------------|-----|----------------------------|---|--|
| 1 | Karl JAOUEN | 50 | Responsable de Région CAAS | 25 | |
| 2 | Patrick KONTZ | 62 | Retraité de la Gendarmerie | 57 | 135 parts Lion SCPI Avantage 82 parts Premely Habitat 10 parts Premely Habitat 2 7 parts Reximmo Patrimoine 2 parts Reximmo Patrimoine 2 3 parts Reximmo Patrimoine 3 |
| 3 | William WISSOCQ | 47 | Ingénieur | 7 | 15 parts Amundi Sélection Logement |
| 4 | Jean-Luc CAIVEAU | 57 | Administrateur territorial | 37 | 37 parts dans Premely Habitat 2 |
| 5 | Laurent MINI | 54 | Instituteur | 35 | |

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

(par ordre d'arrivée)

| | PRÉNOM / NOM | Âge | Activité / Profession | Nombre de parts détenues dans PREMELY HABITAT 3 BBC | Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe |
|---|----------------------|-----|---|---|---|
| 6 | Marie-José DUTEURTRE | 64 | Professeur de mathématiques | 7 | 8 parts de Lion SCPI Avantage 2 parts de Premely Habitat 2 30 parts d'Oustal des Aveyronnais 15 parts de Premely Habitat |
| 7 | Jean-Yves DAVID | 61 | Cadre Hospitalier | 10 | 10 parts de Premely Habitat 84 parts de Rivoli Avenir Patrimoine 1 part de Duo Habitat 22 parts de Lion SCPI Avantage |
| 8 | Gilles LOHEZ | 48 | Responsable Administratif classe 6 – fonction publique | 35 | |
| 9 | Philippe PLACIER | 53 | Inspecteur des domaines au pôle domaniale DRFIP de Bretagne et d'Ile et Vilaine | 12 | |

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 23/03/2018 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 mail 2 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^{er} tour, par correspondance ou lors de l'Assemblée :

Votre vote reste valable et sera pris en compte dans le décompte des voix du 2nd tour.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

Si vous n'avez pas voté au 1^{er} tour, et ...

...vous souhaitez assister au 2nd 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 2nd tour :

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

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

Amundi est la marque qui désigne le groupe Amundi.

Premely Habitat 3 BBC – Société Civile de Placement Immobilier - Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) n° 11-18 du 19/07/2011.
Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75015 Paris - 533 602 819 RCS Paris - Adresse postale : 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 16 684 660 euros. Siège social : 91-93 bd Pasteur 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.
Site internet : www.amundi-immobilier.com

Conception graphique : Atelier Art'6.