Immobilier

Rapport Annuel 2023

Premely Habitat 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Scellier
Société en liquidation

LA CONFIANCE ÇA SE MÉRITE
Amundi
ASSET MANAGEMENT

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	3
Le patrimoine immobilier de Premely Habitat 2	4
Chiffres clés au 31 décembre 2023	5
Conjoncture macro-économique et immobilière	6
Rapport du Liquidateur	7
Tableaux annexes	19
Comptes annuels au 31 décembre 2023	21
Règles et méthodes comptables	26
Compléments d'informations	28
Rapport général du Conseil de Surveillance	34
Rapports du Commissaire aux comptes	36
Texte des résolutions	38

Organes de gestion et de contrôle
au 31 décembre 2023

Société de Gestion : Amundi Immobilier

SAS au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Marc BERTRAND (Antoine AUBRY à compter du 6 mai 2024)
Directeur Général Délégué	Hélène SOULAS

Conseil de Surveillance Premely Habitat 2

Président	Emmanuel JUNG
Vice-Président	Marc-Lionel MILLAUD
Secrétaire	Jean QUENTIN
Membres	Bruno BOURGOIS
	Jacques BRIERE
	Renaud DIEZ
	Gilles GUILBAUD
	Frédéric MOISE
	Jean-Luc NIVAT
	Sylvain PORRET
	Jacques RUFER
	Philippe THEBAUD

Commissaires aux Comptes

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Suppléant	Patrice MOROT

Expert en évaluation immobilière

BNP REAL ESTATE

Le patrimoine immobilier de Premely Habitat 2



25 immeubles
(soit 637 logements + 1 local d'activité (crèche)

dont 24 en Ile-de-France
et 1 en Régions

Chiffres clés - au 31 décembre 2023

Premely Habitat 2
SCPI de type Scellier
A capital fixe
Date de création : 2010

Les associés

Nombre d'associés	Nombre de parts souscrites
3 410	94 630

Les résultats financiers (1)

Dividende brut par part (2)	Résultat par part	Report à nouveau par part (3) (RAN)
40,00 €	40,16 €	1,71 €

Le patrimoine immobilier

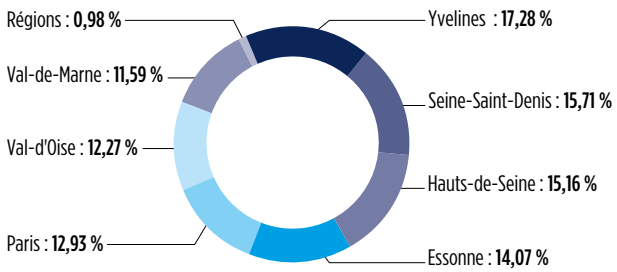
Nombre d'immeubles au 31/12/2023	25
Surface du Patrimoine au 31/12/2023	36 347 m²
Nombre de locataires	555
Taux d'occupation financier annuel	91,93 %

Les valeurs de la SCPI

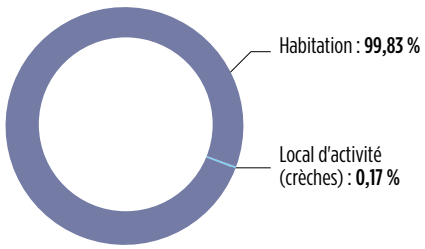
	SCPI	Par part
Valeur comptable	162 531 517,21 €	1 717,55 €
Valeur de réalisation	173 798 117,20 €	1 836,61 €
Valeur de reconstitution	173 798 117,20 €	1 836,61 €

Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique



Répartition sectorielle



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

Conjoncture macro-économique et immobilière

Europe : tendances 2023

Contexte économique

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

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

Evolution du Produit Intérieur Brut (PIB) et de l'inflation

	Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %)			Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %)		
Au 7 mars 2024	2023	2024 (prév.)	2025 (prév.)	2023	2024 (prév.)	2025 (prév.)
Monde	3,2	2,7	2,7	5,3	4,3	3,2
Zone Euro	0,5	0,2	1,0	5,4	2,4	2,1
Allemagne	-0,1	0,1	0,9	6,1	2,4	2,2
France	0,9	0,5	1,3	5,7	2,7	2,0
Italie	0,7	0,5	1,1	5,9	1,5	2,2
Espagne	2,5	1,3	1,5	3,4	2,8	2,2
Royaume-Uni	0,1	0,0	1,0	7,5	2,5	2,3

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

Résidentiel - France

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

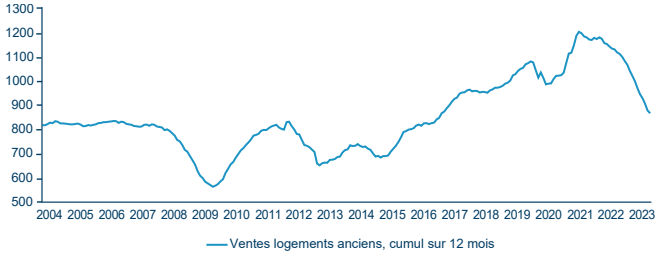
Après quatre années actives dans une perspective historique (plus d'un million d'unités vendues par an), les ventes de logements anciens en France hors Mayotte ont diminué de 22 % sur un an, à 869 000 unités en 2023.

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

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

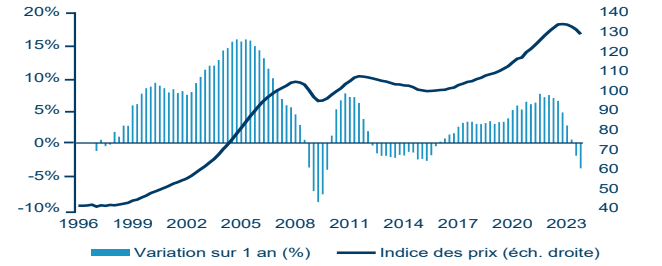
Sources : Amundi Immobilier, INSEE, IGEDD, notaires (2023T4)

France - Ventes de logements anciens (milliers)



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

France métropolitaine - Prix des logements anciens



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

Convictions et Perspectives 2024

Economie

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

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

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

Résidentiel - France

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

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

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

Rapport du Liquidateur

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2023 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons les éléments marquants de la vie de la SCPI au cours de cette même année.

Nous aborderons ensuite, par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion de la SCPI.

La SCPI Premely Habitat 2 étant en cours de liquidation, le terme "Société de Gestion" doit être entendu comme "Liquidateur" de la société.

Résumé de l'activité et distribution de la SCPI en 2023

Activité immobilière

Suite au vote favorable des associés lors de l'Assemblée Générale du 6 juillet 2023, votre SCPI a été mise en liquidation. Depuis, la commercialisation locative a été interrompue pour les appartements qui se sont libérés et qui disposent d'un minimum de 8 ans de location comme requis par le dispositif Scellier. Lors de la mise en vente des appartements, les lots libres d'occupation bénéficieront d'un meilleur prix de cession en comparaison aux logements occupés qui subissent une décote liée à la présence de leur locataire.

Au 31 décembre 2023, 83 lots sont vacants (sur 638 lots) et n'ont pas été mis en location suite au départ de leurs locataires. Ils seront mis en vente dès l'atteinte d'une durée de détention de 9 ans comme demandé par le dispositif Scellier.

Les mesures préparatoires à la cession (réalisation des diagnostics techniques, des diagnostics énergétiques, des métrages, etc.) seront achevées prochainement.

Pour la cession des immeubles en copropriété comptant plus de 10 lots, il sera nécessaire de mettre en place, pour les lots occupés, des "accords collectifs" qui sont une obligation réglementaire de proposer aux locataires l'acquisition de leur logement. Cette étape nécessite le respect d'un formalisme précis pour être purgée et prend en général avec le processus de mise en vente classique 6 mois jusqu'à sa vente effective au locataire qui souhaiterait l'acquérir. Les lots vacants pourront être commercialisés sans cette étape intermédiaire.

Dans le patrimoine de votre SCPI, seuls les immeubles en copropriété d'Antony et de Montreuil (Meuniers) avec 5 appartements échappent à la mise en place de cette procédure pour les lots occupés.

Les premiers lots vacants proposés à la vente pourront être commercialisés à partir du 2e semestre 2024.

L'arrêt des relocations a entraîné, pour cette année 2023, une légère baisse du taux d'occupation financier (TOF) annuel à 91,9 % contre 92,2 % en 2022. Les effets de cette mesure ont essentiellement impacté le dernier trimestre qui voit le TOF trimestriel diminuer à 88,9 %.

La forte demande locative et l'indexation des loyers ont permis de préserver les revenus locatifs, en hausse de 1,9 % par rapport à 2022. De plus, les produits liés au placement de la trésorerie s'élèvent à 85 K€. Les charges contenues et maîtrisées durant cet exercice permettent une progression de 5 % du résultat à 40,16 € par part par rapport à l'année 2022.

La SCPI a distribué 40 € par part sans prélèvement dans les réserves qui s'élèvent à 1,17 € par part, soit une performance rapportée au prix de souscription de 2 %.

Valorisation du Patrimoine

La valorisation du patrimoine de votre SCPI en fin d'année 2023 baisse de 7,99 M€ (-4,41 % par rapport à 2022). La hausse du coût de la dette pour les acquéreurs et l'augmentation des rendements attendus par les investisseurs locatifs impactent à la baisse la valeur des immeubles.

Ce rendement correspond au rapport entre le loyer potentiel d'un immeuble et sa valeur vénale droits inclus.

La plus forte hausse de rendement constatée se situe à Toulouse avec + 0,7 point pour un taux à 4,70 % en 2022 ; pour le reste du patrimoine, la hausse a été de + 0,3 point par rapport à l'année dernière.

Après prise en compte de la variation de la valeur du patrimoine, la valeur de réalisation est de 1 836,61 € par part pour un prix de souscription de 2 000 € par part, montant hors avantage fiscal (500 € par part) et frais inclus.

Distribution et report à nouveau 2023

Acomptes de distribution et report à nouveau (en €)	2023	
	Cumul	Par part
Report à nouveau (RAN) comptable début période	147 356,82	1,56
Résultat comptable	3 800 068,93	40,16
Distribution brute annuelle	-3 785 200,00	-40,00
Report à nouveau (RAN) comptable après affectation du résultat	162 225,75	1,71

Les perspectives et la distribution prévisionnelle 2024 de la SCPI

Perspectives 2024 de la SCPI

Les actions préalables aux cessions des appartements et du local d'activité ont débuté en 2023 et doivent s'achever en fin de premier semestre 2024. En conséquence, les premiers appartements cessibles devraient être commercialisés au cours du deuxième semestre pour des premières cessions effectives en fin d'année 2024 ou début d'année 2025.

Les produits de cession seront versés sous forme d'acompte de liquidation au moment des distributions de revenus, une fois par trimestre et au fur et à mesure des ventes.

S'agissant de la distribution prévisionnelle 2024

Le budget prévisionnel établi par la Société de Gestion est difficilement prévisible compte tenu de l'aléa lié aux libérations des lots occupés. Les lots – devenus vacants – loués pendant plus de 8 ans ne seront plus reloués et seront commercialisés à partir de la fin de la 9ème année.

Il sera possible de distribuer en conséquence à chaque arrêté comptable le résultat du trimestre sous forme d'acompte (sous réserve d'accord des commissaires aux comptes) et en fin d'année sera versé le solde du résultat de l'année.

La politique de cessions

Les préparatifs liés à la commercialisation des immeubles sont en cours. Dans le cas d'une cession des lots à la découpe (dans un premier temps des lots vacants puis des lots occupés, principalement aux locataires) et éventuellement en bloc de manière opportuniste pour les immeubles détenus en pleine propriété, nous prévoyons une durée de cession comprise entre 4-6 ans pour le plus grand nombre de appartements. La durée de cession pouvant se rallonger de 1-2 ans pour les lots plus compliqués à céder (locataire avec impayés, locataire avec des situations particulières).

Les Comptes de la SCPI

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

(en €)	31 décembre 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière [1]	6 748 333,93	6 615 603,79	
Autres produits		28 056,14	
Produits financiers [2]	84 850,01	2 719,59	
Sous-total Produits	**6 833 183,94**	**6 646 379,52**	**2,81 %**
Charges et provisions			
Charges immobilières [3]	-1 697 131,60	-1 274 000,39	
Frais généraux	-685 495,57	-830 339,21	
Travaux de remise en état	-122 721,46	-342 114,24	
Provisions nettes [4]	-57 520,50	-20 242,62	
Provisions pour charges non récupérables	-470 245,88	-563 462,18	
Charges financières sur emprunts			
Sous-total charges et provisions	**-3 033 115,01**	**-3 030 158,64**	**0,10 %**
Résultat exceptionnel			
Résultat comptable	**3 800 068,93**	**3 616 220,88**	**5,08 %**
Résultat comptable par part [5]	40,16	38,21	
Dividendes bruts par part	-40,00	-42,00	
Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat par part	1,71	1,56	

(1) loyers et produits annexes de gestion locatives.
(2) produits de rémunération des comptes bancaires.
(3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact redditions de charges sur exercices antérieurs.
(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.
(5) Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance).

Précisions sur certains postes de charges

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

(en €)	31 décembre 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Entretiens et réparations	-406 979,54	-336 552,26	
Assurances	-22 622,64	-13 392,29	
Honoraires [1]	-473 545,89	-348 188,58	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-700 005,33	-657 467,79	
Autres	-93 978,20	81 600,53	
Total	**-1 697 131,60**	**-1 274 000,39**	**33,21 %**

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

Dont entretiens et réparations -406 979,54 €

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

Les frais généraux

(en €)	31 décembre 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunérations de gestion	-505 301,49	-505 294,29	
Honoraires de commissaires aux comptes	-16 295,00	-16 310,40	
Frais divers de gestion	-163 899,08	-308 734,52	
Total	**-685 495,57**	**-830 339,21**	**-17,44 %**

Les frais généraux comportent principalement :

- la commission de gestion, calculée au taux de 7,535 % TTI sur les loyers encaissés et 2 % des produits financiers nets,
- les honoraires de Commissaire aux comptes.
- les frais divers de gestion incluent notamment :
  - le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (94 116,98 €),
  - les Honoraires conseil (62 208,99 €),
  - les frais bancaires (6 427,11 €),
  - les Cotisations et redevance (1 146,00 €).

Provisions pour gros entretien

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

Les travaux de remises en état

Ce chiffre est constitué des dépenses d'entretien engagées et de la variation des provisions sur ordres de services lancés, diminuées des refacturations auprès des locataires.

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Sites	Code postal	Ville	Nature	(en €)
165 rue de Versailles	78150	Le Chenay	Travaux de remise en état	-8 599,77
19 avenue Gabriel Péri	92120	Montrouge	Travaux de remise en état	-6 742,81
Les Terrasses de la Butte Chaumont	91120	Palaiseau	Travaux de remise en état	-18 707,18
ZAC du Moulin à vent - Bld des Merveilles	95000	Cergy	Travaux de remise en état	-11 972,07
50 Rue de l'Ourcq	75019	Paris	Travaux de remise en état	-5 803,60
5/7 rue Outrequin	94550	Chevilly Larue	Travaux de remise en état	-5 990,89
57 rue Henri Barbusse	95100	Argenteuil	Travaux de remise en état	-1 718,76
11 rue Jean-Baptiste Charcot/ 18 rue Léonard de Vinci	91300	Massy	Travaux de remise en état	-4 450,65
ZAC DES DOCKS	93400	Saint Ouen	Travaux de remise en état	-2 682,93
20 rue Crèvecoeur - Bât. M	93300	Aubervilliers	Travaux de remise en état	-7 865,89
Plein Ciel Horizon - rue Gabriel Péri	94230	Cachan	Travaux de remise en état	-9 498,20
3&5 av Morane Saulnier	78140	Velizy-Villacoublay	Travaux de remise en état	-2 188,86
15 rue Léon Giraud	75019	Paris	Travaux de remise en état	-307,98
LE CLOS Jeanne d'Arc	95130	Franconville	Travaux de remise en état	-10 246,13
37/39 rue des Peupliers	92100	Boulogne	Travaux de remise en état	-8 708,65
71/73 avenue Pasteur	93100	Montreuil	Travaux de remise en état	-502,75
"POLYCR'HOME" - 42 rue des Meuniers	93100	Montreuil	Travaux de remise en état	-456,50
9 Bld des Explorateurs	95000	Cergy	Travaux de remise en état	-908,80
ORCHESTRA - 10 place Lucien Boilleau, 2 rue Barbara	91420	Morangis	Travaux de remise en état	-1 721,50
ZAC des Docks "Seine et Parc" - 3 rue de la Distillerie	91130	Ris Orangis	Travaux de remise en état	-9 891,64
Le Caroussel Saint-Nicolas - 3 rue Blaise Pascal	78800	Houilles	Travaux de remise en état	-224,14
ZAC du quartier de l'Eglise	78800	Houilles	Travaux de remise en état	-3 408,60
Autres immeubles			Travaux de remise en état	-123,16
Total				**-122 721,46**

Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récuperable se décompose comme suit :

- des charges sur lots vacants pour - 95 554,42 €,
- des charges non récupérables pour - 402 530,39 €,
- des charges sur exercices antérieurs (redditions de charges) pour 27 534,91 €.

La politique de cessions et d'acquisitions

Depuis l'Assemblée Générale Exceptionnelle du 6 juillet 2023, la SCPI est en phase de liquidation. Il n'y a eu aucune cession au cours de l'exercice

Situation Locative

Le taux d'occupation

1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre	4e trimestre	Annuel(1)
93,63 %	93,83 %	91,42 %	88,88 %	91,93 %

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

(1) Depuis le 1er trimestre 2022, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par l'Aspim, en accord avec l'AMF. Celle-ci intègre désormais l'intégralité des immeubles du patrimoine de la SCPI (y compris les actifs en vente ou pour lesquels d'importants travaux empêchent la commercialisation auprès de futurs locataires) et est retraitée afin d'impacter le taux d'occupation financier des accompagnements consentis aux locataires (franchise de loyer).

Les baux

En 2023, 79 baux ont été signés.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2023, 83 logements étaient vacants.

Les contentieux

(en €)	31 décembre 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-700 137,01	-683 444,37	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-172 048,54	-163 906,49	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	116 903,90	147 213,85	
Provision pour contentieux fin de période	**-755 281,65**	**-700 137,01**	**7,88 %**

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

La provision pour créances douteuses de votre SCPI s'établit au 31/12/2023 à 755 281,65 € contre 700 137,01 € en 2022, soit une dotation nette annuelle de 55 144,64 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 172 048, 54 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 114 316,31 € issues des actions de recouvrement,
- de reprises pour passage en pertes de créances représentant 2 587,59 €.

Nous constatons que 82 % des provisions pour créances douteuses concernent des locataires partis et 18 % visent des locataires toujours en place.

L'activité du contentieux met tout en oeuvre pour recouvrer les sommes dues par ces locataires mais également pour raccourcir au mieux les délais d'occupation de nos débiteurs avant leur expulsion.

Sur votre SCPI, l'essentiel des créances provisionnées se concentrent sur les immeubles de Cachan, Paris 19 - Ourcq, Aubervilliers, Franconville. Velizy Villacoublay et Ris Orangis.

Les expertises

La société BNP REAL ESTATE, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2023 à l'actualisation des valeurs d'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de PREMELY HABITAT 2. L'expert a essentiellement utilisé la méthode par capitalisation (établissement de la valeur par capitalisation de loyers) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants). Des informations complémentaires sont également présentes dans la partie Règles et méthodes comptables section Immobilisations locatives. De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 173 340 000 € hors droits et à 185 303 000 € droits inclus, à rapprocher de la valeur nette comptable de 162 073 400,01 €. La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provision pour gros entretien conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2023 de 173 798 117,20 €.

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

(en €)	2023	2022	Évolution 2023/2022
Valeur de réalisation	173 798 117,20	181 846 514,17	-4,43 %

Le marché des parts

Marché Secondaire

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

Date	Nombre de parts échangées	Prix de confrontation (€) (Hors Frais)
31/01/2023	10	1 535
28/02/2023	31	1 530
31/03/2023	35	1 541
31/05/2023	33	1 535
30/06/2023	70	1 845

Marché de gré à gré

60 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'exercice 2023.

Performance

La nature fiscale de la SCPI ne permet pas de comparer ses performances à celles de SCPI traditionnelles (cf. Institut de l'Epargne immobilière et Foncière).

Profil de risque

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.

Au cours de l'exercice 2023 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires et contractuelles ou de niveau anormal du risque d'investissement.

a. Risque d'investissement immobilier

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

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

b. Risque de contrepartie

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

c. Risque de liquidité

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

d. Risques de taux et de change

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

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

e. Risque lié au levier

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

f. Risques en matière de durabilité

Ces risques sont liés à des évènements ou situations dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'ils survenaient, pourraient avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur des investissements.

g. Risque opérationnel

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation. Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2024

Le régime fiscal des SCPI est assimilable au régime fiscal des sociétés "semi-transparentes" (ou "translucides ") entrant dans le champ de l'article 8 du CGI.
Ainsi, chaque année, les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits dans la société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé.

Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français

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

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

Le revenu net issu des loyers perçus par la SCPI est soumis au barème progressif de l'IR dans la catégorie des revenus fonciers. Il supporte également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

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

Il n'est pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Prélèvement à la source (PAS)

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

- Pour les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels (selon l'option choisie par le contribuable) sur le compte bancaire des contribuables.
- Les réductions ou crédits d'impôts ne sont pas pris en compte lors du calcul des acomptes, mais les contribuables perçoivent une avance du montant de certaines réductions et crédits d'impôt qui sera régularisée lors de la liquidation de l'impôt finalement dû. Le montant de cette avance, versée au plus tard le 1er mars N, est égal à 60 % du montant des avantages éligibles dont les contribuables ont bénéficié au titre de l'imposition de leurs revenus de N-2. Cet acompte constitue une avance des avantages applicables au titre de l'imposition des revenus de l'année N-1 qui donne lieu à une liquidation définitive au cours de l'année N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent demander à percevoir un montant inférieur à celui calculé par principe.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

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

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

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

Les revenus financiers sont obligatoirement soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire. Ce prélèvement est effectué par l'établissement payeur au taux de 12,8 % à titre d'acompte d'IR imputable sur l'IR dû au titre de l'année au cours de laquelle le revenu est imposable. Dans la mesure où ce taux est équivalent à celui du PFU, aucun impôt supplémentaire n'est dû l'année suivante, lorsque la liquidation définitive de l'impôt se fait sur la base du PFU.

Sur option, globale et annuelle (qui vise toutes les plus-values, dividendes et intérêts perçus au cours de l'année par le foyer), ces revenus peuvent être soumis au barème progressif de l'IR. L'abattement de 40 % s'applique en cas de dividendes.

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

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

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

Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

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

Les plus-values réalisées (i) par le porteur de parts à l'occasion de la cession de parts de SCPI ou (ii) par les SCPI à l'occasion de la cession des immeubles qu'elles détiennent relèvent, dans les deux cas, du régime des plus-values immobilières (articles 150 U à 150 VH du CGI).

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

Les plus-values imposables sont égales à la différence entre le prix de cession des parts (en cas de cession des parts de SCPI par le porteur de parts) ou de l'immeuble (en cas de cession d'un immeuble par la SCPI) et le prix d'acquisition éventuellement majoré des frais d'acquisition de ces parts ou immeubles.

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

Des abattements pour durée de détention sont applicables afin de déterminer le montant de la plus-value imposable au titre de l'IR et des prélèvements sociaux.

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

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

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

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

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

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

La quote-part de résultat correspondant aux plus-values de cession de valeurs mobilières réalisées par la SCPI est soumise, au niveau de l'associé et à proportion de ses droits dans les bénéfices, à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 %, ou sur option globale du contribuable au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Lorsque le contribuable a exercé l'option globale pour l'imposition au barème progressif, les plus-values de cession de titres acquis avant le 1er janvier 2018 sont réduites d'un abattement égal à : 50 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins deux ans et moins de huit ans ; 65 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins huit ans.

En outre, elles sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

Les règles suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence de l'associé concerné.

Les personnes non domiciliées fiscalement en France sont imposables en France sur les revenus réalisés à raison de la détention des parts de SCPI.

Un taux de prélèvement majoré de 75 % peut s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI. D'après la dernière mise à jour résultant de l'arrêté en date du 6 janvier 2020, la liste des ETNC est la suivante : Anguilla, les Bahamas, les Fidji, Guam, les Iles Vierges américaines, les Iles Vierges britanniques, Oman, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu.

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

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

En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 % ou le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %, lorsque les associés de la SCPI relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'EEE (Union européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse et ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts des non-résidents [1].

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

Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dividendes et distributions assimilées

La quote-part de résultat correspondant à ces revenus de source française (c'est-à-dire versés par des sociétés françaises) revenant aux associés personnes physiques non domiciliés en France est soumise à une retenue à la source au taux unique de 12,8 %.

Produits de placement à revenus fixes.

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

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

Plus-values de cession de valeurs mobilières

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

Spécificités du dispositif Scellier

Créée en 2010, la SCPI Premely Habitat 2 permet aux associés de bénéficier du dispositif Scellier. Les avantages fiscaux du dispositif Scellier concernent l'investissement dans l'immobilier neuf résidentiel à usage locatif dans les zones éligibles. Ils permettent aux associés de bénéficier d'une réduction d'impôt dont le taux est de 25 % pour les souscriptions réalisées en 2010. En contrepartie, la SCPI s'engage à louer les immeubles 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, intervenue au cours de l'année 2015, du dernier des logements restant à louer par la SCPI quelle que soit sa date d'acquisition.

Fiscalité pour une part (en €) [1]

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
40,16	40,00	38,71	37,84	0,87

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

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

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

Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et les procédures de contrôle interne appliquées à la SCPI Premely habitat 2

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

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

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

Les membres du Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum cinq (5) parts et ne pas être âgés de plus de 77 (soixante-dix-sept) ans au jour de leur nomination ou de leur renouvellement.

Un associé ne peut cumuler simultanément plus de cinq (5) mandats de membre de Conseils de surveillance sans distinction de la Société de Gestion qui les gère.

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

Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

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

II – Dispositif de contrôle interne, de conformité, et de gestion des risques

1. Textes de référence

L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution,

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

Les normes et procédures internes définies par la Société de Gestion pour son activité, s'inscrivant dans le cadre général des procédures du groupe Amundi et du groupe Crédit Agricole.

2. Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le Président de la société a la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel des contrôles internes mis en place dans l'entreprise.

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

- conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes,
- prévention et détection des actes de fraude et de corruption,
- s'assurer de la mise en place de procédures au sein de chaque service,
- exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables,
- connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques,
- performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes.

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

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des collaborateurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1er niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3e niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

C) Description du dispositif

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

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

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

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

- **Le contrôle permanent de 1er niveau,** ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles au sein desquelles chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2e niveau,** ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière). Le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi. Les Responsables de la Conformité et des Risques et du Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.
- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3e niveau,** ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi. Il s'assure de la régularité, de la sécurité et de l'efficacité des opérations et de la maîtrise des risques de toute nature.

3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
  - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
  - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation juridique et commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
  - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur et suivi du respect de leurs dispositions,
  - la gestion des conflits d'intérêts,
  - la prévention de la fraude et de la corruption,
  - l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- L'investisseur peut retrouver sur le site www.Amundi-Immobilier.com les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best exécution).

4. Risques et Contrôle Permanent

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

III - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein de Amundi Immobilier est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"), et dans la directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 concernant les OPCVM (ci-après la "Directive UCITS V"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur les fonds gérés.

De plus, la politique de rémunération est conforme au Règlement (UE) 2019/2088 ("SFDR"), intégrant le risque de développement durable et les critères ESG dans le plan de contrôle d'Amundi, avec des responsabilités réparties entre le premier niveau de contrôles effectué par les équipes de Gestion et le deuxième niveau de contrôles effectué par les équipes Risques, qui peuvent vérifier à tout moment le respect des objectifs et des contraintes ESG d'un fonds.

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 30 janvier 2023, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2022 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2023.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2023, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

1. Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2023, le montant total des rémunérations versées par Amundi Immobilier (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) à l'ensemble de son personnel (135 bénéficiaires [1]) s'est élevé à 12 402 030 euros. Ce montant se décompose comme suit :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères quantitatifs :

- RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Performance brute/absolue/relative

des stratégies d'investissement (basées sur des composites GIPS) sur 1,3, 5 ans, perspective principalement axée sur 1 an, ajustée sur le long terme (3,5 ans)

- Performance en fonction du risque basée sur RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Classements concurrentiels à travers les classements Morningstar
- Collecte nette / demande de soumission, mandats réussis
- Performance fees
- Quand cela est pertinent, évaluation ESG des fonds selon différentes agences de notation (Morningstar, CDP…)
- Respect de l'approche ESG "Beat the benchmark", de la politique d'exclusion ESG et de l'index de transition climatique

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Qualité du management
- Innovation/développement produit
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Engagement commercial incluant la composante ESG dans les actions commerciales
- ESG :
  - Respect de la politique ESG et participation à l'offre Net-zero,
  - Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement,
  - Capacité à promouvoir et diffuser la connaissance ESG en interne et en externe,
  - Participer à l'élargissement de l'offre et à l'innovation en matière ESG,
  - Aptitude à concilier la combinaison entre risque et ESG (le risque et le retour ajusté de l'ESG)

2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

- Collecte nette, notamment en matière d'ESG et de produits à impact
- Recettes
- Collecte brute
- Développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits
- Nombre d'actions commerciales par an, notamment en matière de prospection,
- Nombre de clients contactés sur leur stratégie Net zero

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et des intérêts du client
- Sécurisation/ développement de l'activité
- Satisfaction client
- Qualité du management
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Esprit d'entreprise
- Aptitude à expliquer et promouvoir les politiques ESG ainsi que les solutions d'Amundi

3. Fonctions de support et de contrôle

En ce qui concerne les fonctions de contrôle, l'évaluation de la performance et les attributions de rémunération variable sont indépendantes de la performance des secteurs d'activités qu'elles contrôlent.

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

- Principalement des critères liés à l'atteinte d'objectifs qui leur sont propres (maîtrise des risques, qualité des contrôles, réalisation de projets, amélioration des outils et systèmes etc.)
- Lorsque des critères financiers sont utilisés, ils tournent essentiellement autour de la gestion et l'optimisation des charges.

Les critères de performance ci-dessus énoncés, et notamment ceux appliqués au Personnel Identifié en charge de la gestion, s'inscrivent plus largement dans le respect de la réglementation applicable aux fonds gérés ainsi que de la politique d'investissement du comité d'investissement du gestionnaire.

En outre, le Groupe Amundi a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à aligner les rémunérations sur la performance et les risques à long terme, et à limiter les risques de conflits d'intérêts.

A ce titre, notamment :

- est mis en place un barème de différé, conforme aux exigences des Directives AIFM et UCITS V
- la partie différée de la rémunération variable des collaborateurs du Personnel Identifié est versée en instruments indexés à 100% sur la performance d'un panier de fonds représentatif
- l'acquisition définitive de la partie différée est liée à la situation financière d'Amundi, à la continuité d'emploi du collaborateur dans le groupe ainsi qu'à sa gestion saine et maîtrisée des risques sur toute la période d'acquisition.

La stratégie ISR du Groupe Amundi et d'Amundi Immobilier

Dans la continuité de son précédent plan d'action 2018 – 2021 qui a fait d'Amundi le leader de l'investissement responsable en Europe, Amundi a souhaité aller encore plus loin.

Outre son adhésion à la coalition Net Zero des Asset Managers en juillet 2021 elle déploie un plan d'actions 2022-2025 avec un triple objectif : augmenter le niveau d'ambition en matière d'investissement responsable de ses solutions d'épargne ; engager un maximum d'entreprises à définir des stratégies d'alignement crédibles sur l'objectif Net Zéro 2050 ; et assurer l'alignement de ses collaborateurs et de ses actionnaires sur ses nouvelles ambitions.

S'agissant de son offre de solutions d'épargne ou technologiques, Amundi s'engage d'ici 2025 à :

1. Intégrer dans ses fonds ouverts de gestion active qui représentent 400 milliards d'euros une nouvelle note de transition environnementale. Cette note évalue les entreprises sur leurs efforts de décarbonation et le développement de leur activités vertes. Afin de les inciter à opérer cette transformation, ces portefeuilles investiront dans des proportions plus importantes dans celles qui fournissent le plus d'effort dans leur transition énergétique que dans les autres, avec l'objectif affiché d'avoir un profil de transition environnementale meilleur que celui de leur univers d'investissement de référence.
2. Proposer sur l'ensemble des classes d'actifs, des fonds ouverts avec un objectif de gestion Net-zero 2050.
3. Atteindre 20 Mds€ d'encours dans les fonds dits à impact qui investiront dans des entreprises ou financeront des projets qui cherchent à avoir une performance positive environnementale ou sociale. Cet impact sera mesuré et communiqué annuellement.
4. Avoir 40 % de sa gamme de fonds passifs constituée de fonds ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance).
5. Développer au sein d'Amundi Technology, Alto Sustainability, une solution technologique d'analyse et d'aide à la décision pour les investisseurs sur les enjeux environnementaux et sociétaux.

S'agissant de ses actions envers les entreprises, Amundi s'engage à :

6. Etendre à 1 000 entreprises supplémentaires le périmètre d'entreprises avec lesquelles elle engage un dialogue continu sur le climat, avec l'objectif qu'elles définissent des stratégies crédibles en matière de réduction de leur empreinte carbone, de les faire voter en assemblée générale et que leurs dirigeants engagent une partie de leur rémunération sur ces stratégies.
7. Exclure depuis 2022 de ses investissements les entreprises qui réalisent plus de 30 % de leur activité dans le pétrole et le gaz non conventionnel.

Et pour aligner ses collaborateurs et ses actionnaires sur cette nouvelle ambition, Amundi a décidé de :

8. Réduire ses propres émissions directes de gaz à effet de serre de près de 30 % par collaborateur en 2025 par rapport à l'année 2018.
9. Indexer 20 % de la rémunération de ses 200 cadres dirigeants sur l'atteinte de ses objectifs d'investissement responsable et fixer des objectifs ESG à l'ensemble de ses gérants et commerciaux
10. Présenter sa stratégie climat lors de la dernière Assemblée Générale en 2023 à ses actionnaires.

PRI Principles for Responsible Investment

Amundi a été l'un des signataires fondateurs des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.

La stratégie d'Amundi Immobilier dans le développement durable



Engagé dans le sillage du groupe Amundi et convaincu que la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière des actifs immobiliers et des Fonds propriétaires, Amundi Immobilier a développé dès 2011, une charte d'Investissement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Une nouvelle Charte a été publiée en 2023 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux extra-financiers actuels. Celle-ci promeut la mise en place d'actions et de processus de gestion sur l'ensemble des actifs gérés par Amundi Immobilier à l'exception des fonds labellisés ISR (Investissement Socialement Responsable) pour lesquels des processus spécifiques explicités dans leurs codes de transparence s'appliquent.

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

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

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

ASPIM Association Française des Sociétés de Placement Immobilier

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

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

OID Penser l'immobilier responsable

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

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

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

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

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

La SCPI Premely Habitat 2 est classifiée Article 6 au titre du Règlement Disclosure et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement.

La SCPI Premely Habitat 2 ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement Disclosure.

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

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

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

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2023	2022
Valeurs de la Société		
Valeur comptable	162 531 517,21	171 319 917,45
Valeur de réalisation	173 798 117,20	181 846 514,17
Valeur de reconstitution	173 798 117,20	212 175 233,81
Valeurs de la Société ramenées à une part		
Valeur comptable	1 717,55	1 810,42
Valeur de réalisation	1 836,61	1 921,66
Valeur de reconstitution	1 836,61	2 242,16

Valeur comptable

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

La société étant en phase de liquidation, la valeur comptable est impactée des dépréciations résultant des moins-values latentes identifiées sur les actifs calculées sur la base des dernières valeurs d'expertises. Lorsque la valeur d'expertise de tous les immeubles en patrimoine est inférieure à la valeur comptable, cette dernière est égale à la valeur de réalisation.

Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs immobiliers et financiers. Elle ne tient pas compte des frais de mise en vente et des imposition sur plus-values de cessions des actifs.

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

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

Valeur de reconstitution

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

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

Évolution du capital fin de période

	2019	2020	2021	2022	2023
Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	166 548 800	166 548 800	166 548 800	166 548 800	166 548 800
Nombre de parts au 31 décembre	94 630	94 630	94 630	94 630	94 630
Nombre d'associés au 31 décembre	3 385	3 389	3 395	3 399	3 410

Le capital a été atteint le 31/12/2010.

Évolution du marché secondaire des parts

	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de parts cédées ou retirées	424	146	288	58	179
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,45 %	0,15 %	0,30 %	0,06 %	0,19 %
Demandes de cessions ou de retraits en attente	299	103	100	160	
Délai moyen d'éxécution d'une cession ou d'un retrait					
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)	24 733,47	9 113,60	18 035,44	3 346,34	11 676,85

Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en euros par part)	2019	2020	2021	2022	2023
Report à nouveau avant affectation du résultat	3,49	3,73	5,15	5,34	1,56
Dividende brut versé au titre de l'année	-43,50	-43,50	-42,00	-42,00	-40,00
Résultat de l'exercice	43,74	44,92	42,19	38,21	40,16
Report à nouveau après affectation du résultat	3,73	5,15	5,34	1,56	1,71

Emploi des fonds

(en €)	Réel 2022	Variation	Réel 2023
I - Fonds collectés	**173 377 300,80**	**683,87**	**173 377 984,67**
Capital	166 548 800,00		166 548 800,00
Primes nettes de souscription / fusion	6 828 500,80	683,87	6 829 184,67
II - Emplois des fonds	**-172 502 547,51**	**-388 153,94**	**-172 890 701,45**
Report à nouveau	505 595,94	-358 239,12	147 356,82
Investissements	-173 008 143,45	-29 914,82	-173 038 058,27
Montant restant à investir (I + II)	**874 753,29**	**-387 470,07**	**487 283,22**

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2023 par date d'échéance. Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		24	18	19	26	**87**
Montant total des factures concernées (en €)		200 807	40 611	67 989	622 142	**931 549**
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		2,60 %	0,53 %	0,88 %	8,06 %	**12,06 %**

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal-article L 441-10 du code de commerce.
Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2023 par date d'échéance. Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		3	5	6	162	**176**
Montant total des factures concernées (en €)		40 258	25 446	-514	200 361	**265 551**
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		1,16 %	0,73 %	-0,01 %	5,75 %	**7,63 %**

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal-article L 441-10 du code de commerce.
Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2019		2020		2021		2022		2023	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
Revenus [1]										
Recettes locatives brutes	71,36	98,09 %	71,98	99,34 %	69,53	98,94 %	69,91	97,33 %	70,97	97,78 %
Produits financiers	0,03	0,04 %	0,01	0,02 %	0,01	0,02 %	0,03	0,04 %	0,90	1,24 %
Produits divers	1,37	1,88 %	0,47	0,64 %	0,73	1,05 %	1,89	2,63 %	0,71	0,98 %
Total des revenus	**72,75**	**100,00 %**	**72,46**	**100,00 %**	**70,28**	**100,00 %**	**71,83**	**100,00 %**	**72,58**	**100,00 %**
Charges externes [1]										
Commission de gestion	-8,74	-12,01 %	-5,38	-7,42 %	-5,21	-7,42 %	-5,34	-7,43 %	-5,34	-7,36 %
Autres frais de gestion	-1,80	-2,47 %	-1,87	-2,58 %	-2,05	-2,92 %	-1,94	-2,69 %	-1,93	-2,66 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-4,52	-6,21 %	-3,88	-5,35 %	-5,88	-8,37 %	-8,95	-12,46 %	-7,57	-10,43 %
Charges locatives non récupérables	-13,69	-18,82 %	-15,29	-21,10 %	-14,77	-21,01 %	-17,18	-23,91 %	-17,00	-23,42 %
Sous-total Charges externes	**-28,75**	**-39,52 %**	**-26,42**	**-36,46 %**	**-27,92**	**-39,72 %**	**-33,40**	**-46,50 %**	**-31,84**	**-43,87 %**
Charges internes										
Amortissements nets										
– patrimoine										
– autres										
Provisions nettes [2]										
– pour travaux	0,02	0,03 %								
– autres	-0,39	-0,54 %	-1,09	-1,50 %	-0,18	-0,26 %	-0,21	-0,30 %	-0,58	-0,80 %
Sous-total Charges internes	**-0,37**	**-0,51 %**	**-1,09**	**-1,50 %**	**-0,18**	**-0,26 %**	**-0,21**	**-0,30 %**	**-0,58**	**-0,80 %**
Total des charges	**-29,12**	**-40,03 %**	**-27,51**	**-37,96 %**	**-28,10**	**-39,99 %**	**-33,61**	**-46,80 %**	**-32,42**	**-44,67 %**
Charges financières	-0,06	-0,09 %	-0,05	-0,07 %	-0,02	-0,04 %				
Résultat courant	**43,57**	**59,88 %**	**44,90**	**61,97 %**	**42,15**	**59,98 %**	**38,21**	**53,20 %**	**40,16**	**55,33 %**
Produits exceptionnels	0,17	0,24 %	0,02	0,03 %	0,04	0,05 %				
Charges exceptionnelles										
Résultat net comptable	**43,74**	**60,12 %**	**44,92**	**62,00 %**	**42,19**	**60,03 %**	**38,21**	**53,20 %**	**40,16**	**55,33 %**
Variation du report à nouveau Dotation (–) Reprise (+)	-0,24	-0,33 %	-1,42	-1,96 %	-0,19	-0,27 %	3,79	5,27 %	-0,16	-0,22 %
Revenu brut distribué	43,50	59,79 %	43,50	60,03 %	42,00	59,76 %	42,00	58,47 %	40,00	55,11 %

Comptes annuels - au 31 décembre 2023

État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements Construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	170 833 318,10	173 340 000,00	170 803 403,28	181 330 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	**170 833 318,10**	**173 340 000,00**	**170 803 403,28**	**181 330 000,00**
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-8 759 918,09			
Provision pour gros entretien				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	**-8 759 918,09**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers controlés	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL I - Placements immobiliers	**162 073 400,01**	**173 340 000,00**	**170 803 403,28**	**181 330 000,00**
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II - Immobilisations financières	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	120 769,95	120 769,95	113 055,94	113 055,94
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	**120 769,95**	**120 769,95**	**113 055,94**	**113 055,94**
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 474 445,76	1 474 445,76	1 418 071,29	1 418 071,29
Provisions pour dépréciation des créances	-755 281,65	-755 281,65	-700 137,01	-700 137,01
Autres créances	28 989,35	28 989,35	31 191,35	31 191,35
Sous-total 2 - Créances	**748 153,46**	**748 153,46**	**749 125,63**	**749 125,63**
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	2 598 561,44	2 598 561,44	2 239 440,42	2 239 440,42
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	204 441,79	204 441,79	522 680,65	522 680,65
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	**2 803 003,23**	**2 803 003,23**	**2 762 121,07**	**2 762 121,07**
TOTAL III - Actifs d'exploitation	**3 671 926,64**	**3 671 926,64**	**3 624 302,64**	**3 624 302,64**

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	**-21 725,86**	**-21 725,86**	**-21 937,59**	**-21 937,59**
Dettes				
Dettes financières	-522 588,83	-522 588,83	-542 718,28	-542 718,28
Dettes d'exploitation	-815 423,33	-815 423,33	-1 046 221,61	-1 046 221,61
Dettes diverses	-1 854 071,42	-1 854 071,42	-1 496 910,99	-1 496 910,99
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	**-3 213 809,44**	**-3 213 809,44**	**-3 107 788,47**	**-3 107 788,47**
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - Comptes de régularisation	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**162 531 517,21**		**171 319 917,45**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		**173 798 117,20**		**181 846 514,17**

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

Tableau de variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
1 - Capital				
Capital souscrit	166 548 800,00			166 548 800,00
Droit de partage				
Acompte de liquidation				
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 - Capital	**166 548 800,00**		**0,00**	**166 548 800,00**
2 - Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	22 711 200,00			22 711 200,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-18 087 439,37		683,87	-18 086 755,50
Sous-total 2 - Prime d'émission	**4 623 760,63**		**683,87**	**4 624 444,50**
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs			-8 759 918,09	-8 759 918,09
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées			-44 034,95	-44 034,95
Réserves				
Report à nouveau (1)	505 595,94	-358 239,12		147 356,82
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	**505 595,94**	**-358 239,12**	**-8 803 953,04**	**-8 656 596,22**
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	3 616 220,88	-3 616 220,88	3 800 068,93	3 800 068,93
Acomptes sur distribution	-3 974 460,00	3 974 460,00	-3 785 200,00	-3 785 200,00
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	**-358 239,12**	**358 239,12**	**14 868,93**	**14 868,93**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	**171 319 917,45**	**0,00**	**-8 788 400,24**	**162 531 517,21**

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

Engagements hors bilan

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

Engagements réciproques

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

Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Résultat de l'activité immobilière				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	6 715 688,70		6 615 603,79	
Charges facturées	973 801,47		1 009 256,37	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	32 645,23		28 056,14	
Reprise de provisions				
Transfert de charges immobilières	34 883,25		151 031,10	
Sous total 1 - Produits immobiliers		**7 757 018,65**		**7 803 947,40**
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	973 801,47		1 009 256,37	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	716 600,15		846 934,38	
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	1 608 382,04		1 625 280,24	
Sous total 2 - Charges immobilières		**3 298 783,66**		**3 481 470,99**
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		**4 458 234,99**		**4 322 476,41**
II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprise de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	116 903,90		147 213,85	
Reprise de provisions pour risques et charges	21 937,59		18 387,61	
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	1,83		0,96	
Sous total 1 - Produits d'exploitation		**138 843,32**		**165 602,42**
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	505 301,49		505 294,29	
Charges d'exploitation de la société	172 994,38		176 548,44	
Diverses charges d'exploitation	9 787,28		6 601,50	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation	21 725,86		21 937,59	
Dépréciation des créances douteuses	172 048,54		163 906,49	
Sous total 2 - Charges d'exploitation		**881 857,55**		**874 288,31**
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		**-743 014,23**		**-708 685,89**
III - Résultat financier				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	84 850,01		2 719,59	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous total 1 - Produits financiers		**84 850,01**		**2 719,59**
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	1,84		289,23	
Dépréciations des charges financières				
Sous total 2 - Charges financières		**1,84**		**289,23**
Total III - Résultat financier (1-2)		**84 848,17**		**2 430,36**

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Détail	Total	Détail	Total
IV - Produits exceptionnels				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels				
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous total 1 - Produits exceptionnels		0,00		0,00
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous total 2 - Charges exceptionnelles		0,00		0,00
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		0,00		0,00
Résultat net (I+II+III+IV)		3 800 068,93		3 616 220,88

Règles et méthodes comptables

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

Faits caractéristiques de l'exercice

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

Evénements post-clôture

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

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

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

La SCPI étant en liquidation, les comptes sont présentés en valeurs liquidatives.

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- l'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
  - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1er juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- le compte de résultat sous sa forme standard.
- les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.
- à la suite de la décision de mise en liquidation de l'Assemblée Générale de juillet 2023, les comptes ont été établis en valeur liquidative par la Société de Gestion en tant que liquidateur.

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations locatives

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur liquidative. Cette dernière est déterminée en conservant l'approche prudentielle comptable qui va conduire à constater les moins-values latentes en dépréciation des valeurs d'immeubles, mais à ne pas tenir comptes des plus-values latentes sur actifs. Ces derniers restant évalués à leur valeur comptable historique.

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI. Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 6 mars 2024.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Créances et dettes

Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

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

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires

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

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

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

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

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

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

Travaux de remise en état

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

Provision pour gros entretiens

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

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2024-2028) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

Ce plan glissant est révisé chaque année.

Commissions de la Société de Gestion, en tant que Liquidateur

En tant que Liquidateur, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, tel qu'indiqué dans la note d'information :

7,535 % TTI des loyers encaissés et 2 % des produits financiers nets

Provision pour risques et charges

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins-values au niveau des capitaux propres.

Engagements hors bilan

Ce sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions,
- covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux,
- garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers),
- cautions bancaires de locataires.

Compléments d'informations

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	162 073 400,01	173 340 000,00	170 803 403,28	181 330 000,00
Total	**162 073 400,01**	**173 340 000,00**	**170 803 403,28**	**181 330 000,00**

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

Situation des investissements

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Affectation surface détaillée	Surface en m²	Nbre de logements/ immeuble	Prix d'acquisition hors droits (en €)	Travaux (en €)	Dépréciations	Valeur Nette Comptable (en €)
Ile-de-France									
19 avenue Gabriel Péri	92120 - MONTROUGE	2011	Résidentiel	1 611	23	10 700 767,43	2 541,84		
83 avenue Jean Jaurès	92120 - MONTROUGE	2011	Résidentiel	1 020	20	6 659 980,80	19 583,19		
1&3 rue du Clos St Michel	94550 - CHEVILLY-LARUE	2011	Résidentiel	2 551	42	10 442 277,50			
Grand Parc, 16 place d'Olomouc, 18 Rue d'Olomouc, 1 Allée Christian d'Oriola	92160 - ANTONY	2011	Résidentiel	331	5	1 792 886,87			
Les Terrasses de la Butte Chaumont 1 rue Salvador Allende	91120 - PALAISEAU	2011	Résidentiel	2 340	41	9 247 772,88			
Le Caroussel Saint-Nicolas - 3 rue Blaise Pascal	78800 - HOUILLES	2011	Résidentiel	1 136	21	5 796 701,12			
"Plein Ciel Horizon" - 262 rue Gabriel Péri Hall A - Bât. Lilas	94230 - CACHAN	2011	Résidentiel	2 253	37	9 800 476,80			
20 rue Crèvecoeur - Bât. M	93300 - AUBERVILLIERS	2011	Résidentiel	1 360	24	5 669 675,80			
11 rue Jean-Baptiste Charcot, 18 rue Léonard de Vinci (Bât. M&N)	91300 - MASSY	2011	Résidentiel	928	15	3 904 110,25			
57/59 rue Henri Barbusse	95100 - ARGENTEUIL	2011	Résidentiel	1 116	18	4 518 200,56			
50 Rue de l'Ourcq	75019 - PARIS	2011	Résidentiel	1 801	38	12 044 082,32	20 000,00		
15 rue Léon Giraud	75019 - PARIS	2012	Résidentiel	891	24	6 033 167,20			
ORCHESTRA - 10 place Lucien Boilleau, 2 rue Barbara	91420 - MORANGIS	2012	Résidentiel	1 921	32	7 488 653,30			
9 allée Jean Monnet	78140 - VÉLIZY-VILLACOUBLAY	2012	Résidentiel	2 601	51	12 000 445,80			
"Le Clos Jeanne d'Arc" - 12 rue Jeanne d'Arc	95130 - FRANCONVILLE	2012	Résidentiel	2 927	46	12 472 434,82	212 973,02		
165 rue de Versailles	78150 - LE CHESNAY	2012	Résidentiel	1 753	35	9 666 835,00			
71/73 avenue Pasteur	93100 - MONTREUIL	2012	Résidentiel	1 390	25	6 719 028,74	717,60		
			local d'activité	89	1				
37/39 rue des Peupliers	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	2012	Résidentiel	626	12	4 630 958,96			
ZAC des Docks Ilot B5a - 26-30 rue des Bateliers, 9 rue de l'Entreprise Bliss	93400 - SAINT OUEN	2012	Résidentiel	2 080	33	9 451 593,83			
9 boulevard des Explorateurs, 2 & 4 rue Phileas Fogg	95000 - CERGY	2012	Résidentiel	903	14	3 229 921,06			
ZAC MOULIN A VENT-11 bd d'Erkrath	95800-CERGY LE HAUT	2011	Résidentiel	1 241	21	4 778 462,01	5 100,00		
ZAC des Docks "Seine et Parc" - 3 rue de la Distillerie	91130 - RIS ORANGIS	2012	Résidentiel	1 709	29	5 860 820,80			
ZAC du Quartier de l'Eglise - 6 place de l'Eglise	78800 - HOUILLES	2012	Résidentiel	793	14	3 881 463,48	20 583,82		
"POLYCR'HOME" - 42 rue des Meuniers	93100 - MONTREUIL	2012	Résidentiel	255	5	1 480 501,30			
Sous-total Ile-de France			**24 immeuble(s)**	**35 626**	**626**	**168 271 218,63**	**281 499,47**		
Régions									
5 rue Simone Boudet Hall H	31200 - TOULOUSE	2010	Résidentiel	721	12	2 274 000,00	6 600,00		
Sous-total Régions			**1 immeuble(s)**	**721**	**12**	**2 274 000,00**	**6 600,00**		
Total 2023			**25 immeuble(s)**	**36 347**	**638**	**170 545 218,63**	**288 099,47**	**-8 759 918,09**	**162 073 400,01**
Rappel 2022			**25 immeuble(s)**	**36 347**	**638**	**170 545 218,63**	**258 184,65**	**0,00**	**170 803 403,28**

Plan pluri-annuel des gros entretien

Néant.

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	170 803 403,28	29 914,82		170 833 318,10
Agencements et installations				
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - immobilisations corporelles	**170 803 403,28**	**29 914,82**	**0,00**	**170 833 318,10**
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	113 055,94	7 714,01		120 769,95
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	**113 055,94**	**7 714,01**	**0,00**	**120 769,95**
Total	**170 916 459,22**	**37 628,83**	**0,00**	**170 954 088,05**

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles				
Sous-total 1 - immobilisations incorporelles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
2 - Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives (1)		-8 759 918		-8 759 918
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	**0,00**	**- 8 759 918**	**0,00**	**-8 759 918**
Total	**0,00**	**-8 759 918**	**0,00**	**-8 759 918**

(1) Les dépréciations sont déterminées en conservant l'approche prudentielle comptable qui va conduire à constater les moins-values latentes en dépréciations des valeurs d'immeubles, mais à ne pas tenir compte des plus-values latentes sur actifs.

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Degré de liquidité Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2023
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	704 853,98	695 178,50			695 178,50
Locataires douteux	713 217,31	779 267,26			779 267,26
Dépréciation des créances	-700 137,01	-755 281,65			-755 281,65
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités					
Associés opération sur capital	2 276,13	426,13			426,13
Syndic					
Autres débiteurs	28 915,22	28 563,22			28 563,22
Total	**749 125,63**	**748 153,46**	**0,00**	**0,00**	**748 153,46**

Tableau de variation des provisions - Actif

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

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Degré d'exigibilité Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2023
Provisions pour risques et charges	21 937,59	21 725,86			21 725,86
Dépôts de garantie reçus	542 718,28			522 588,83	522 588,83
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 046 221,61	815 423,33			815 423,33
Dettes sur immobilisations	64 215,00	64 215,00			64 215,00
Locataires créditeurs	102 105,05	111 884,05			111 884,05
Dettes aux associés	1 051 799,28	1 311 054,17			1 311 054,17
Dettes fiscales	222,59	49 867,08			49 867,08
Autres dettes diverses	278 569,07	317 051,12			317 051,12
Total	**3 107 788,47**	**2 691 220,61**		**522 588,83**	**3 213 809,44**

Tableau de variation des provisions - Passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2023
Dépréciations pour charges sur lots vacants et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques	14 530,89	13 406,93	14 530,89	13 406,93
Provision pour charges	7 406,70	8 318,93	7 406,70	8 318,93
Total	**21 937,59**	**21 725,86**	**21 937,59**	**21 725,86**

Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
Valeurs mobilières de placement	2 239 440,42	359 121,02		2 598 561,44
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	522 680,65	18 509 389,17	18 827 628,03	204 441,79
Total	**2 762 121,07**	**18 868 510,19**	**18 827 628,03**	**2 803 003,23**

Variation du poste de comptes de régularisation

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

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Nombre de parts	94 630			94 630
Valeur nominale (en €)	1 760,00			1 760,00
Total (en €)	**166 548 800,00**	**0,00**	**0,00**	**166 548 800,00**

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	166 548 800,00					166 548 800,00
Prime d'émission	22 711 200,00					22 711 200,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-18 087 439,37	683,87				-18 086 755,50
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs		-8 759 918,09				-8 759 918,09
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées		-44 034,95				-44 034,95
Report à nouveau	505 595,94		3 616 220,88	-3 974 460,00		147 356,82
Résultat distribué	-358 239,12		3 800 068,93	-3 785 200,00	358 239,12	14 868,93
Total	**171 319 917,45**					**162 531 517,21**

Détail des plus ou moins-values

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles		44 034,95		44 034,95
Distribution de Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Total	**0,00**	**44 034,95**	**0,00**	**44 034,95**

Immeubles cédés

Immeubles cédés (en €)	Plus value	Moins value
Divers immeubles		44 034,95
Total	**0,00**	**44 034,95**

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères		
- Charges locatives	1 003 653,44	992 892,14
- Entretien	7 659,27	-68 109,58
- Divers	-37 511,24	84 473,81
Total	**973 801,47**	**1 009 256,37**
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	25 953,32	21 327,39
- Indemnités frais procédures	6 691,91	6 728,75
- Indemnités de résiliation		
- Divers		
Total	**32 645,23**	**28 056,14**
Détail des transfert de charges		
- Frais acquisition	-683,87	
- Commission de cession		
- Remboursement assurance	35 567,12	151 031,10
Total	**34 883,25**	**151 031,10**

Détails sur certains postes des charges immobilières

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants	92 012,61	81 831,21
- Charges non récupérables	222 354,22	313 645,14
- Assurances non récupérables	22 622,64	13 392,29
Total	**336 989,47**	**408 868,64**
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	323 449,74	326 792,71
- Honoraires de relocation	54 055,91	141 606,71
- Honoraires d'avocats		2 880,00
- Commission d'arbitrage		
- Honoraires d'acquisition	-683,87	
- Honoraires d'expertise		
- Honoraires divers	100 412,01	23 451,79
Total	**477 233,79**	**494 731,21**
Détail des impôts et taxes		
- Taxe foncière	699 352,17	623 478,67
- Taxe sur les ordures ménagères		-1 164,90
- Autres taxes	653,16	35 154,02
Total	**700 005,33**	**657 467,79**

Produits d'exploitation

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
Détail des transfert de charges		
- Frais de souscription		
- Commission sur cessions d'immeubles		
Total	**0,00**	**0,00**

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	38 132,91	34 211,66
- informations associés	13 707,82	13 484,97
- Frais d'assemblée	16 310,43	22 341,34
- Affranchissements	13 765,41	17 913,71
- Conseil de surveillance - remboursement de frais	5 002,55	3 243,62
Total	**86 919,12**	**91 195,30**
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	1 146,00	1 333,32
- Coût Dépositaire		
- Cotisation sur la valeur ajoutée		415,00
- TVA non récupérable		
Total	**1 146,00**	**1 748,32**
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jeton de présence	7 200,00	6 600,00
- Perte sur créances irrécouvrables	2 587,59	
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante	-0,31	1,50
Total	**9 787,28**	**6 601,50**

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commissions (en €)
Commission de Gestion [1]	6 683 536,60	7,535 %	503 604,49
Commission de Gestion sur produits financiers	84 850,00	2,00 %	1 697,00

(1) L'assiette et le taux des commissions versées à la société de gestion sont mentionnés dans la note d'information.

Produits et charges financiers

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires	84 850,01	2 719,59
Total 1 - Produits financiers	**84 850,01**	**2 719,59**
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios	1,84	289,23
Total 2 - Charges financières	**1,84**	**289,23**
Résultat financier (1-2)	**84 848,17**	**2 430,36**

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
1 - Produits exceptionnels		
- Indemnité diverses		
- Produits divers		
Total 1 - Produits exceptionnels	**0,00**	**0,00**
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litige contentieux		
Total 2 - Charges exceptionnelles	**0,00**	**0,00**
Résultat exceptionnel (1-2)	**0,00**	**0,00**

Parties liées

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

Entreprises liées (en €)	Postes du bilan	Compte de résultat
	Dettes fournisseurs [1]	Commissions de gestion [2]
Amundi Immobilier	96 733,83	505 301,49
Total	**96 733,83**	**505 301,49**

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

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

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

Mesdames, Messieurs,

Au cours de l'année 2023, votre conseil s'est réuni à deux reprises, en mars et en décembre et en présence du commissaire aux comptes, afin d'examiner la situation de votre société et son activité, cela conformément au mandat que vous lui avez conféré.

Outre le suivi de la situation locative des immeubles de votre société et plus particulièrement les contentieux locatifs, les réunions de votre conseil ont été principalement consacrées à l'examen des travaux de préparation à la mise en vente des lots détenus par votre société.

L'assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue en juin 2023 a en effet décidé la mise en liquidation de notre société qui a été constituée en novembre 2010 dans le cadre du dispositif fiscal Scellier. Elle a par ailleurs donné tous pouvoirs à AMUNDI IMMOBILIER pour mettre fin aux opérations en cours et réaliser tous les éléments d'actifs.

En juin 2023, la société de gestion dans son rapport annuel à l'assemblée ne donnait aucune perspective sur le résultat de cette opération. Un an plus tard, elle ne communique rien de plus pour vous permettre de vous forger une opinion sur le résultat probable de votre investissement initial de 2 000 € par part.

De notre côté nous vous avions indiqué qu'à l'issue de toutes les opérations de vente il est fort à craindre que vous ne retrouverez pas le montant de votre investissement initial.

Les résultats qui vous sont présentés aujourd'hui nous confortent malheureusement dans cette opinion et notamment la nouvelle baisse de la valeur de réalisation de nos parts (qui correspond à la valeur donnée par les expertises) qui est dorénavant estimée à 1 836,61 €.

A cette somme il conviendra encore de déduire :

- les frais de commercialisation de vente,
- les différents impôts et taxes,
- et la commission de liquidation qu'AMUNDI IMMOBILIER a fixé entre 1,5 % et 2 % du prix de vente.

Cela laisse peu de chance de retrouver les 2 000 € que vous avez investi il y a bientôt 15 ans.

Sur ce dernier point, votre conseil a de nouveau demandé à AMUNDI IMMOBILIER de mettre en place une formule de calcul de sa commission de liquidation qui soit dégressive dès lors que le montant récupéré après liquidation est inférieur à 2 000 €/part.

AMUNDI IMMOBILIER a de nouveau refusé de discuter de ce sujet montrant par là qu'elle ne croyait pas elle-même à une sortie par le haut de ces opérations.

Par ailleurs et compte tenu du vieillissement des associés de notre société et de l'intérêt de profiter de l'expérience acquise sur ce dossier de certains membres du conseil de surveillance, nous avons souhaité que la limite d'âge de 77 ans fixée par nos statuts pour être éligible au conseil de surveillance soit repoussée à 80 ans. AMUNDI IMMOBILIER a également refusé cette évolution.

Résultats 2023

La stratégie actuellement suivie par la société AMUNDI IMMOBILIER pour liquider la société consiste à vendre les appartements de notre patrimoine individuellement et dans la mesure du possible inoccupés. Elle avait un moment envisagé de vendre des immeubles entiers en bloc, mais il n'y a plus aujourd'hui d'investisseurs de ce type.

En conséquence, notre SCPI ne remet plus en location les lots qui ont respecté leur obligation fiscale de durée de location et qui se libèrent régulièrement. C'est ainsi que le taux d'occupation des 638 lots, propriété de notre SCPI, a progressivement baissé, passant de 92,2 % au quatrième trimestre 2022 à 88,9 % au quatrième trimestre 2023. 87 Lots sont vacants au 31 décembre 2023.

Notre société aura enregistré en 2023, 79 relocations et 117 libérations et aucune vente n'a encore eu lieu :

La situation locative à fin 2023 est donc la suivante :

• Lots vendus	0
• Lots vides pour la vente	73
• Lots vides à relouer	10
• Lots loués occupés	554
TOTAL	**637**

Parallèlement, et pour les lots encore occupés, le taux de rotation des locataires sur l'année 2023 a eu tendance à diminuer fortement pour atteindre un taux de 18 % ce qui a entrainé un bon niveau de revenus locatifs sur le premier semestre de l'année.

Ces deux éléments ont eu pour effet :

- D'augmenter de +1,6 % à 6 748 333,93 € les produits de l'activité immobilière enregistrés sur l'exercice 2023 par rapport à ceux de l'exercice 2022.
- de réduire les frais de relocation des appartements et d'augmenter de +4,5 % le résultat par part qui s'élève à 40,16 € en 2023.

Les frais généraux qui représentent 685 495,57 € ont été stables sur l'année 2023.

Enfin, les difficultés économiques qui pèsent de plus en plus sur la solvabilité de nos locataires a conduit notre société à faire de nouvelles provisions pour créances douteuses dont le niveau cumulé atteint 755 281,65 € au 31/12/2023.

Le dividende versé pour l 'exercice 2023 s'est élevé à 40 € par part (non optant) en baisse de 2 € par rapport à 2022.

L'année 2024 et les années suivantes seront marquées par la poursuite de l'arrêt progressif des relocations (et donc des revenus locatifs) tandis que les charges continueront à courir tant que les ventes n'auront pas eu lieu (impôts locaux, charges de copropriété non refacturables en l'absence de locataires). Par ailleurs des travaux de remise en état seront certainement en augmentation.

Le dividende de l'année prochaine sera donc ajusté en fonction de la baisse du résultat de la société qui va s'accentuer fortement et de la nécessaire obligation de conserver une trésorerie pour faire face aux charges de la société qui ne diminueront pas aussi rapidement.

Patrimoine

Le patrimoine de notre SCPI n'a pas encore fait l'objet de vente en 2023.

Il est constitué au total de 25 immeubles représentant 637 Lots, sans changement par rapport à l'année 2012.

Ce patrimoine a été expertisé pour une valeur de 173 340 000 € au 31/12/2023 en baisse de -4,41 % par rapport à l'année précédente.

Compte tenu de ces expertises, la valeur de réalisation de notre société s'élève à 173 798 117,20 soit 1 836,61 € par part, en baisse de -4,43 % sur l'année.

Marché des parts en 2023

En 2023, 179 parts ont été échangées au prix moyen (frais inclus) de 1 656,54 €.

Le marché secondaire qui a été suspendu depuis le 1er juillet 2023, date de la mise en liquidation de notre société a été ré-ouvert à compter du 04 mars 2024.

Conclusion

Votre société a décidé en juin 2023 sa mise en liquidation. Elle a vécu une première année de transition entre son activité classique de bailleur et son activité de désinvestissement.

Les démarches pour préparer la vente des logements (Sélection des agents commerciaux chargés des ventes, réalisation des diagnostics énergétiques, établissement pour certains immeubles des règlements de copropriétés, travaux de remise en état, propositions de ventes aux locataires occupants...) ont pris énormément de retard.

Par ailleurs et malgré un marché immobilier qui s'est dégradé, la société AMUNDI IMMOBILIER ne souhaite pas différer la vente de nos logements au risque pour les associés d'enregistrer une moins value très importante sur leur investissement.

Les dividendes à venir vont donc baisser et les acomptes sur liquidation vont tarder à venir.

La société AMUNDI IMMOBILIER refusant de tenir compte de cette situation et d'aménager sa rémunération en conséquence, nous vous recommandons de **RÉPONDRE NON A LA RÉSOLUTION N°7**

Le Président du conseil de surveillance
Emmanuel JUNG

IMPORTANT

Nous vous demandons soit d'être présent(e) à l'Assemblée Générale, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président du Conseil de Surveillance (Emmanuel JUNG) dont le rôle est précisément de vous représenter.

Toute procuration ayant comme bénéficiaire le "Président" est attribuée automatiquement à AMUNDI IMMOBILIER qui votera ainsi en faveur de sa propre rémunération.

Rapport du Commissaire aux comptes
Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale

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 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note "Immobilisations locatives et autres immobilisations Corporelles" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont 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.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associé.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la Société de Gestion

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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société 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 les 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 civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 17 mai 2024

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

Rapport spécial du Commissaire aux comptes
sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

À l'Assemblée Générale

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 Générale

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée 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 déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, 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.

Avec la société Amundi Immobilier, qui est votre société de gestion, et en accord avec l'article 21 des statuts de votre société :

Rémunération de la gestion locative

La rémunération de la société de gestion prévoit une commission de gestion égale 7,535 % des produits locatifs HT encaissés et 2 % des produits financiers nets (cette commission est exonérée de TVA).

Au titre de l'exercice 2023, la rémunération s'est élevée à 505 301,49 €.

Rémunération de souscription

En cas d'augmentation de capital, la société de gestion percevra une commission de souscription égale à une commission de 8 % hors taxes du montant (soit 8,392 % TTC) sur le montant des sommes recueillies prime d'émission incluse.

Au titre de l'exercice 2023, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération sur les cessions de parts

AMUNDI IMMOBILIER perçoit une commission de 5 % (cette commission est exonérée de TVA) du prix de cession, à la charge de l'acquéreur, en cas de cession de parts avec intervention de la Société de Gestion.

Au titre de l'exercice 2023, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération sur les transferts de parts

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

- Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de 100 € (cette commission est exonérée de TVA) par type d'opération, quel que soit le nombre de parts.
- Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré une somme forfaitaire de 80 € HT (à titre indicatif, 95,68 € TTC au 01/01/2010 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) par acte.

Au titre de l'exercice 2023, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération d'arbitrages

Lors de la cession d'actifs immobiliers, la rémunération de la société de gestion est fixée au taux de 2 % TTI du prix de vente net vendeur en cas de cession d'un actif immobilier par lot et au taux de 1,5 % TTI du prix de vente net vendeur en cas de cession d'un actif immobilier en bloc.

Au titre de l'exercice 2023, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération sur frais et pilotage de travaux

La Société de gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant maximum de 3 % HT (soit 3,6 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) calculée sur le montant des travaux effectués.

Le taux effectif applicable devra être fixé chaque année par l'Assemblée Générale, dans le respect du montant maximum statutaire et pour la période allant jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Au titre de l'exercice 2023, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 17 mai 2024

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Texte des résolutions

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

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

- du Liquidateur,
- du Conseil de surveillance,
- et du Commissaire aux comptes,

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

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

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

Troisième résolution

Quitus au Liquidateur

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

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

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

Cinquième résolution

Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

• le résultat du dernier exercice clos de :	3 800 068,93 €
• augmenté du report à nouveau antérieur de :	147 356,82 €
constitue un bénéfice distribuable de :	3 947 425,75 €

décide de l'affecter :

• à la distribution d'un dividende à hauteur de :	3 841 978,00 €
• Dont	3 785 200,00 € soit : 40,00 € par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés
• Dont	56 778,00 € Soit 0,60 € par part correspondant au prélèvement sur le report à nouveau versé aux associés en Avril 2024
• au compte de *"report à nouveau"* à hauteur de :	105 447,75 € soit : 1,11 € par part de la SCPI

L'assemblée générale prend acte que le report à nouveau, avant prise en compte de l'acompte versé aux associés en 2024, ressortirait à 162 225,75 €, soit 1,71 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2023.

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

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

• valeur nette comptable :	162 531 517,21 €,	soit 1 717,55 € par part,
• valeur de réalisation :	173 798 117,20 €,	soit 1 836,61 € par part,
• valeur de reconstitution :	173 798 117,20 €,	soit 1 836,61 € par part.

Septième résolution

Rémunération du Liquidateur – rémunérations plafonnées

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

Huitième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

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

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

Neuvième résolution

Autorisation d'emprunt

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

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

Dixième résolution

Pouvoir en vue des formalités

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

Premely Habitat 2 – Société Civile de Placement Immobilier - Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) n° SCPI 10-03 du 23 février 2010. Siège Social : 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris - 520 503 400 RCS Paris - Adresse postale : 91-93 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris cedex 15

SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007. Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 euros. Siège social : 91-93 boulevard Pasteur - 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837. Site internet : www.amundi-immobilier.com

Conception graphique : Atelier Art'6.

Amundi ASSET MANAGEMENT | Actifs Réels