Amundi
Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

Immobilier

Premely Habitat 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Scellier

Société en liquidation

Rapport annuel 2024

Sommaire

Organes de gestion et de contrôle 5

Patrimoine immobilier de Premely Habitat 2 6

Chiffres clés au 31 décembre 2024 7

Conjoncture macro-économique et immobilière 8

Rapport du Liquidateur 10

Tableaux annexes 23

Comptes annuels au 31 décembre 2024 25

Règles et méthodes comptables 30

Compléments d'informations 32

Rapport spécial du Liquidateur 38

Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance 40

Rapports du Commissaire aux Comptes 43

Texte des résolutions 45

Annexe aux résolutions 50

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE
Au 31 décembre 2024

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	Antoine AUBRY
Directeur Général Délégué	Hélène SOULAS

CONSEIL DE SURVEILLANCE PREMELY HABITAT 2

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Suppléant	Patrice MOROT

EXPERT EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP REAL ESTATE

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 Région

CHIFFRES CLÉS
Au 31 décembre 2024

PREMELY HABITAT 2
SCPI de type Scellier à capital fixe
Date de création : 2010

Les associés

Nombre d'associés
3 428

Nombre de parts souscrites
94 630

Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles
25

- Surface du patrimoine
  36 347 m²
- Nombre de locataires
  511
- Taux d'occupation financier annuel
  84,23 %

Les valeurs de la SCPI

	SCPI	Par part
Valeur comptable	157 257 149,77 €	1 661,81 €
Valeur de réalisation	162 914 226,56 €	1 721,59 €
Valeur de reconstitution	162 914 226,56 €	1 721,59 €

Les résultats financiers (1)

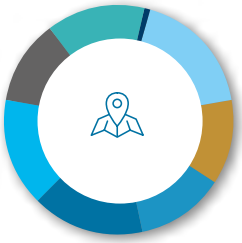
Dividende brut par part (2)
34,00 €

Résultat par part
34,51 €

Report à nouveau par part (RAN) (3)
2,22 €

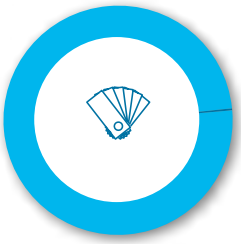
Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique



Essonne	13,9 %
Régions	1,0 %
Yvelines	17,8 %
Paris	11,9 %
Val-d'Oise	12,4 %
Seine-Saint-Denis	15,8 %
Hauts-de-Seine	15,3 %
Val-de-Marne	11,9 %

Répartition sectorielle



Habitation	99,9 %
Local d'activités (Crèches)	0,1 %

(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
(2) Avant impôt sur revenus financiers.
(3) Après affectation du résultat 2024.

CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE

Rédaction achevée le 25 mars 2025

Europe : tendances 2024

Contexte économique

En 2024, la croissance du Produit Intérieur Brut (PIB) réel en zone euro s'est établie à + 0,8 %. Le taux de chômage est demeuré historiquement bas mais des signes de ralentissement sont apparus sur le marché du travail. En France, la dynamique de croissance économique nationale, portée par le succès des Jeux Olympiques, a été freinée par l'incertitude politique et s'est établie à 1,1 %. En Allemagne, l'affaiblissement du volume des investissements et des exportations a continué à peser sur l'économie nationale ; le PIB s'est contracté à -0,1 % sur un an pour la deuxième année consécutive.

L'inflation dans la zone euro a connu une baisse significative (2,4 % en 2024 contre 5,4 % en 2023), conséquence d'une politique monétaire plus restrictive initiée en 2022, de l'atténuation des chocs d'offre post Covid et de la crise énergétique de 2022. Ce déclin de l'inflation a conduit la Banque Centrale Européenne (BCE) à entamer une première série de baisses de taux en 2024, ramenant le taux de facilité de dépôt (un des taux de référence) de 4 % fin 2023 à 3 % fin 2024.

Cette baisse des taux directeurs des banques centrales a confirmé le mouvement anticipé par les investisseurs, même si ces taux demeurent plus élevés qu'avant la hausse de 2022. Les taux des titres d'Etat en zone euro ont également diminué mais dans une moindre ampleur ; a contrario ils ont augmenté en France en raison de l'incertitude politique.

Évolution 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, %)		
Prévisions au 24 janvier 2025	2024	2025 (prév.)	2026 (prév.)	2024	2025 (prév.)	2026 (prév.)
Monde	3,2	3	2,9	4,2	3,4	3,0
Zone Euro	0,7	0,8	1,1	2,3	2,0	1,9
Allemagne	-0,1	0,6	0,9	2,4	1,9	1,9
France	1,1	0,7	0,9	2,3	1,7	1,8
Italie	0,5	0,7	0,9	1,1	1,8	1,7
Espagne	3,1	2,2	1,8	2,9	2,4	2,0
Royaume-Uni	0,8	1,0	1,3	2,5	2,6	2,4

Source : Amundi Immobilier sur Amundi Institute (février 2025)

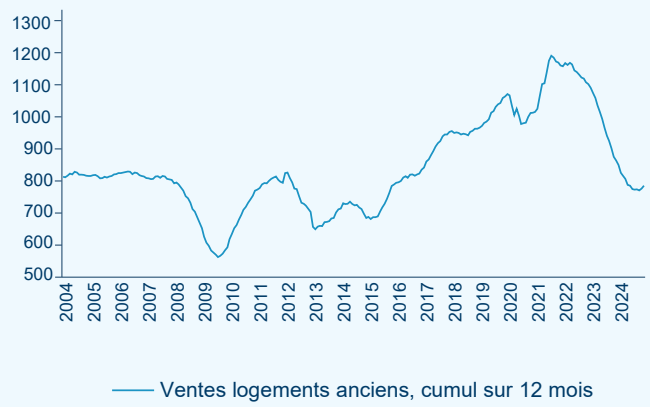
France - Résidentiel

L'activité du marché résidentiel s'est fortement ralentie suite aux hausses de coût du crédit observées depuis 2022. Cette baisse s'est poursuivie en 2024 avec des ventes de logements anciens totalisant 792 000 unités, soit une contraction de -9 % sur un an et de -29 % sur deux ans. On observe néanmoins une relative stabilisation des ventes depuis août 2024, la baisse des taux de crédit et la baisse des prix ayant permis d'améliorer le pouvoir d'achat immobilier.

Les taux d'intérêt des crédits nouveaux à l'habitat des particuliers à plus d'un an est, par exemple, passé de 1,1 % fin 2021, à 2,05 % fin 2022, 3,6 % fin 2023, entamant alors une décrue jusque 3,1 % fin 2024. Cette diminution du coût du crédit en 2024 a dans l'ensemble permis de baisser le coût d'un achat immobilier, même si le coût du crédit est près de 3 fois plus élevé que fin 2021.

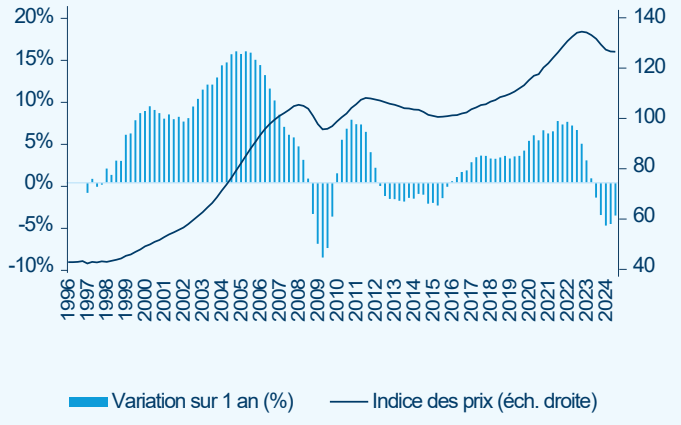
Le prix des logements a continué à baisser en 2024, avec au 3e trimestre 2024, de -4 % sur un an en métropole. Le recul des prix est plus marqué Ile-de-France (-5,3 %) et de même la disparité entre les villes reste notable.

France - Ventes de logements anciens (milliers)



Sources : Amundi Immobilier IGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales, Banque de France, SDES, ECLN, CGEDD, Notaires de France (Février 2025)

France métropolitaine - Prix des logements anciens



Sources : Amundi Immobilier IGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales, Banque de France, SDES, ECLN, CGEDD, Notaires de France (Février 2025)

Convictions et Perspectives économiques 2025 - Europe

Le scénario économique mondial de 2025 (à fin janvier 2025) d'Amundi Institute est celui d'une croissance résiliente mais segmentée selon les régions, sur fond d'inflation plus faible. En zone euro, la croissance économique devrait croître légèrement et s'approcher des 1 %, notamment suite à une amélioration de la croissance en Allemagne. L'inflation est attendue à 2 % en zone euro, et la BCE devrait poursuivre sa trajectoire baissière du taux de facilité de dépôt, lequel qui pourrait atteindre 1,75 % dès juillet 2025 selon Amundi Institute soit -125 **points de base**[1] par rapport à fin 2024.

Les incertitudes restent marquées, et le contexte économique, financier, géopolitique et politique sera à scruter.

Convictions et Perspectives 2025 - France - Résidentiel

La baisse des prix et des taux a permis d'augmenter quelque peu le pouvoir d'achat immobilier. Les signes de stabilisation des volumes transactés observés fin 2024 pourraient se confirmer en 2025, avec un potentiel atterrissage des prix en cours d'année.

L'environnement économique et géopolitique devrait néanmoins rester contraint et amène à une certaine prudence. Dans leur note de février 2025 les Notaires de France considèrent ainsi que "la reprise, si elle s'opère, se fera par à-coups."

Sources : Amundi Immobilier, Banque de France, Amundi Institute, INSEE, IGEDD, notaires (2024 T4)

[1] **Point de base :** en langage financier, un point de base représente un centième de pourcentage. Ainsi, si une banque centrale fixe, par exemple, son taux directeur de 0,50 % à 0,25 %, on dira qu'elle l'a diminué de 25 points de base (0,25 %).

RAPPORT DU LIQUIDATEUR

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 2024

Avancement de la liquidation

En 2024, les actions préparatoires (métrages, DPE, etc.) en vue de céder le patrimoine de votre SCPI se sont terminées.

Une consultation du marché a été effectuée pour la mise en vente des immeubles cessibles "en bloc", détenus en totalité par votre SCPI. Les offres reçues par immeuble se sont révélées insuffisantes en comparaison à l’estimation d’une cession de ces immeubles appartement par appartement.

En effet, depuis 2023, la remontée forte des taux longs et la réduction de l’offre de crédit ont eu pour conséquence la baisse des prix de l’immobilier résidentiel. Fort de ce constat la Société de Gestion a décidé d’orienter la stratégie de vente vers une cession du patrimoine appartement par appartement au fil de l’eau, c'est-à-dire au fil des libérations des appartements par les locataires. Cette stratégie devrait permettre des prix de vente supérieurs que celle de vente "en bloc". A contrario cette stratégie va ralentir le délai d’écoulement des ventes.

En 2024, le nombre d'appartements non neufs vendus était de 800 000 contre 1,2 million en 2022. Cette forte baisse des volumes de transaction incite à opter pour une stratégie "agile" de relocation des appartements. Au cas par cas, en fonction des localisations des immeubles, un ou plusieurs appartements pourront être reloués afin d’adapter l’offre de vente à la demande locale pour ne pas avoir un nombre de lots trop importants à la cession et pénaliser la vie de l’immeuble.

Cet ajustement de la stratégie avec des relocations si nécessaire permettra aussi de réduire le poids des charges non-récupérables liées à la vacance des appartement (i.e. la Taxe Foncière).

Activité locative

Concernant l’état locatif, votre SCPI compte 127 appartements vacants au 31 décembre 2024. Le taux d’occupation financier s'élève à 84 %.

Résultat et distribution

Au niveau financier, le résultat de votre SCPI s’établit à 3,26 M€ au titre de l'exercice soit 34,51 € par part : en baisse par rapport à 2023 (3,8 M€) en raison notamment de l'augmentation de la vacance pour mise en vente.

Sur la base de ces résultats, des acomptes de distribution ont été versés à hauteur du résultat soit 34 €/part.

Comme pour l’année 2024, une distribution sera déterminée à hauteur du résultat 2025.

Distribution et report à nouveau 2024

(en €)	2024	
	Cumul	Par part
Report à nouveau (RAN) au 31/12/2023	162 225,75	1,71*
Résultat comptable	3 265 298,32	34,51
Distribution brute annuelle	-3 217 420,00	-34,00
Dont distribution exceptionnelle de RAN sur exercices antérieurs	-56 578,00	-0,60
Report à nouveau (RAN) comptable après affectation du résultat	210 104,07	2,22

*part en pleine jouissance

Les Comptes de la SCPI

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

(en €)	31 décembre 2024 (a)	31 décembre 2023 (b)	Var. (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière (1)	6 329 741,30	6 748 333,93	
Autres produits	0,00	0,00	
Produits financiers (2)	99 350,39	84 850,01	
Sous-total Produits	**6 429 091,69**	**6 833 183,94**	**-5,91 %**
Charges et provisions			
Charges immobilières (3)	-1 707 668,55	-1 697 131,60	
Frais généraux	-651 614,88	-685 495,57	
Travaux de remise en état	-162 785,29	-122 721,46	
Provisions nettes (4)	-140 223,75	-57 520,50	
Provisions pour charges non récupérables	-528 106,53	-470 245,88	
Charges financières sur emprunts			
Sous-total charges et provisions	**-3 190 399,00**	**-3 033 115,01**	**5,19 %**
Résultat exceptionnel	26 605,63	0,00	
Résultat comptable	**3 265 298,32**	**3 800 068,93**	**-14,07 %**
Résultat comptable par part (5)	34,51	40,16	
Dividendes bruts par part	34,00	-40,00	
Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat par part	2,22	1,71	

(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 2024 (a)	31 décembre 2023 (b)	Var. (a-b)/b
Entretiens et réparations	-390 408,72	-406 979,54	
Assurances	-15 404,81	-22 622,64	
Honoraires (1)	-442 569,98	-473 545,89	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-768 426,69	-700 005,33	
Autres	-90 858,35	-93 978,20	
Total	**-1 707 668,55**	**-1 697 131,60**	**0,62 %**

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

Dont entretiens et réparations -390 408,72 €

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 2024 (a)	31 décembre 2023 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunérations de gestion	-471 060,38	-505 301,49	
Honoraires de commissaires aux comptes	-16 973,80	-16 295,00	
Frais divers de gestion	-163 580,70	-163 899,08	
Total	**-651 614,88**	**-685 495,57**	**-4,94 %**

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 et commercialisation (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 2024.

Les travaux de remise 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	(en €)
20 rue Crèvecoeur - Bât. M	93300	Aubervilliers	-18 073,40
11 rue Jean Baptiste Charcot / 18 Rue Léonard de Vinci	91300	Massy	-17 262,19
Plein Ciel Horizon - rue Gabriel Péri	94230	Cachan	-14 481,19
9 Bld des Explorateurs	95000	Cergy	-13 245,10
71 bd Pasteur	93100	Montreuil	-11 400,90
50 Rue de l'Ourcq	75019	Paris	-11 218,28
ZAC du quartier de l'Eglise	78800	Houilles	-10 594,86
165 rue de Versailles	78150	Le Chenay	-9 570,00
Le Caroussel Saint-Nicolas - 3 rue Blaise Pascal	78800	Houilles	-8 730,43
11 rue Jean-Baptiste Charcot	91120	Palaiseau	-8 278,30
1 rue Salvador Allende	91420	Morangis	-7 926,60
5/7 rue Outrequin	94550	Chevilly Larue	-7 879,30
3&5 av Morane Saulnier	78140	Velizy-Villacoublay	-7 691,64
Autres immeubles < 5 K€			-16 433,10
Total			**-162 785,29**

Provisions pour charges non récupérables

La provision pour charges non récuperables se décompose comme suit :

- des charges sur lots vacants pour 169 748,02 €,
- des charges non récupérables pour 414 845,73 €,
- des charges sur exercices antérieurs (redditions de charges) ayant un impact positif pour 56 487,22 €.

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)
86,08 %	84,93 %	83,92 %	81,90 %	84,23 %

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

Les baux 2024

En 2024, 36 baux ont été signés.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2024, 127 logements étaient vacants.

Les contentieux

(en €)	31 décembre 2024 (a)	31 décembre 2023 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-755 281,65	-700 137,01	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-227 151,67	-172 048,54	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	94 694,59	116 903,90	
Provision pour contentieux fin de période	**-887 738,73**	**-755 281,65**	**17,54 %**

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

La provision pour créances douteuses de votre SCPI s'établit au 31/12/2024 à 887 738,73 € contre 755 281,65 € en 2023, soit une dotation nette annuelle de 132 457 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 227 151,67 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 77 864,93 € issues des actions de recouvrement,
- de reprises pour passage en pertes de créances représentant 16 829,66 €.

Nous constatons que 77 % des provisions pour créances douteuses concernent des locataires partis et 23 % 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, Aubervillier, Franconville, Velizy Villacoublay et Houilles Blaise Pascale.

Franconville :

Contentieux de droit de la construction engagé à l'encontre du promoteur, des sociétés de travaux et de leurs assureurs en raison de désordres survenus dans les habitations en 2015. L'expert a rendu, en 2020, son rapport déterminant les responsabilités des différents intervenants et le Tribunal judiciaire a rendu sa décision en décembre 2023 condamnant les défendeurs à verser à Premely Habitat 2 et à la copropriété la somme de 399 K€ au titre de la réparation des dommages subis. Les défendeurs ont fait appel de cette décision, la procédure se poursuit devant la Cour d'appel.

Les expertises

La société BNP REAL ESTATE Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2024 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 des loyers) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants). Des informations complementaires 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 162 450 000 € hors droits et à 173 659 050 € droits inclus, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 156 792 923,21 €.

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 31/12/2024 de 162 914 226,56 €.

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

(en €)	Réel 2024	Réel 2023	Évolution 2024/2023
Valeur de réalisation	162 914 226,56	173 798 117,20	-6,26 %

Le marché des parts

Marché Secondaire

81 parts ont été échangées sur le marché secondaire au cours de l'année 2024.

Date	Nombre de parts échangées	Prix de confrontation (en €) (hors frais)
19/09/2024	23	1 300,2
19/12/2024	58	1 103,0

824 parts sont en attente de cession au 31 décembre 2024.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'exercice 2024.

Performance

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

Profil de risque

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

Au cours de l'exercice 2024 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 01/01/2025

Les développements ci-après ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable aux revenus imposables au titre de l'année 2024. Les détenteurs de parts de la SCPI sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Régime fiscal général des Sociétés Civiles de Placement Immobilier

Aux termes de l'article 239 septies du Code général des impôts ("CGI"), les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés ("IS"). 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

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

Impôt sur le revenu et prélèvement à la source

Lorsque les porteurs de parts sont des personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, 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 % (étant toutefois précisé qu'une fraction de la CSG, à hauteur de 6,8 %, est déductible du revenu global de l'année de son paiement).

Aux termes de l'article 28 du CGI, le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut défini à l'article 29 du CGI (qui correspond aux loyers et ses accessoires encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété définies à l'article 31 du CGI (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.

Depuis le 1er janvier 2019, un prélèvement à la source s'applique au titre de l'IR. 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'IR 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 et 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.

Le prélèvement à la source ne modifie pas l'obligation d'établir en année N, une déclaration des revenus perçus en N-1. L'imposition correspondant aux revenus N-1 donne lieu au cours de l'année N à l'établissement d'un avis d'imposition des revenus de l'année N-1 et la liquidation définitive de l'IR tient compte des prélèvements acquittés en N-1.

Les régimes de déclaration des revenus fonciers (réel et micro-foncier)

Deux régimes de déclaration des revenus fonciers sont susceptibles de s'appliquer : le régime réel et le régime micro-foncier.

Le régime réel

Le porteur de parts de SCPI est obligatoirement soumis au régime réel notamment si les revenus fonciers de son foyer fiscal :

- proviennent uniquement de parts de SCPI/SCI/GF/FPI ; ou
- proviennent à la fois d'immeubles loués nus détenus en direct et de parts de SCPI/SCI/GF et sont supérieurs à 15 000 €.

Les revenus fonciers sont à déclarer via le formulaire n°2044 en précisant les revenus fonciers bruts, les charges déductibles et les intérêts d'emprunt, pour calculer le revenu net imposable, lequel est reporté sur le formulaire n°2042.

Le régime micro-foncier

Aux termes de l'article 32 du CGI, et sauf exclusions spécifiques visées ci-après, le porteur de parts de SCPI est placé de plein droit sous le régime du micro-foncier, si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- les revenus proviennent à la fois de locations d'immeubles non meublés détenus en direct et de parts de SCPI/SCI/GF/FPI ;
- le revenu foncier brut cumulé de l'année civile est inférieur ou égal à 15 000 €.

Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers bruts, représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut). Aucun déficit ne peut être constaté.

Les porteurs de parts soumis de plein droit au régime du micro-foncier peuvent opter pour le régime réel d'imposition. Dans ce cas, l'option est globale et s'applique à l'ensemble des revenus fonciers réalisés par le foyer fiscal. Elle s'applique irrévocablement pour une durée de trois ans, à l'issue de cette période le contribuable peut y renoncer à tout moment en se plaçant sous le régime du micro-foncier (sous réserve que ses conditions d'application soient toujours réunies). Dans le cas où le porteur de parts sort du champ d'application du régime du micro-foncier, l'option cesse de produire ses effets et le régime réel s'applique de plein droit.

Le régime du micro-foncier n'est pas applicable lorsque le contribuable ou un membre de son foyer fiscal est propriétaire d'investissements ouvrant droit à certains dispositifs de déduction fiscale (notamment Robien, Besson, Périssol et Cosse), au titre de la période pendant laquelle le bénéfice de dispositions dérogatoires est demandé ou sur les années au titre desquelles les déductions spécifiques en fonction du revenu brut se trouvent applicables. A l'inverse, la circonstance que le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt Duflot, Pinel, Denormandie, Scellier ou Malraux (régime après 2009) ne fait pas obstacle au régime micro-foncier.

Les revenus bruts sont à déclarer directement sur le formulaire de déclaration de revenus n°2042.

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

Les produits du portefeuille-titres et des placements financiers réalisés par la SCPI sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Il peut s'agir de

- dividendes et distributions assimilées
- de produits de placements à revenu fixe (intérêts).

Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers, excepté pendant les phases de constitution du patrimoine ou de liquidation. Les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis, en principe, au prélèvement forfaitaire unique ("PFU") au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, soit une imposition globale de 30 %.

Concernant l'impôt sur le revenu

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 % (PFU) 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 le taux de l'IR est identique 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. En ce cas, l'abattement de 40 % s'applique aux dividendes éligibles et une fraction de la CSG est déductible.

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

- S'agissant des dividendes : une dispense de prélèvement peut être sollicitée par les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune). La demande de dispense, qui prend la forme d'une attestation sur l'honneur rédigée sur papier libre, par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur, outre son identité, le fait que son revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas 50 000 € ou 75 000 €, doit être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du versement des revenus en principe soumis au prélèvement ;
- S'agissant des produits de placement à revenu fixe : une dispense de prélèvement peut être demandée dans les mêmes conditions que celles prévues pour les dividendes sous réserve toutefois de la condition tenant au montant du revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, qui ne doit pas excéder dans ce cas, 25 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 50 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune).

Concernant les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %

La société de gestion, conformément à la réglementation en vigueur, applique à la source les prélèvements sociaux sur les produits de placement.

Régime d'imposition des plus-values immobilières sur cession des parts de SCPI par le porteur ou sur cession d'immeubles par la SCPI

Les plus-values réalisées (i) par le porteur de parts à l'occasion de la cession des 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, en règle générale, par la SCPI pendant au moins cinq 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) ou de l'immeuble (en cas de cession d'un immeuble par la SCPI) et le prix d'acquisition majoré le cas échéant des frais d'acquisition.

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 la détermination du montant des plus-values immobilières imposables à l'IR, l'abattement pour durée de détention est déterminé comme suit : 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année et jusqu'à la vingt-et-unième ; 4 % au titre de la vingt-deuxième année de détention. Il en résulte que les plus-values sont exonérées d'IR à l'expiration d'une durée de détention de vingt-deux ans.

Pour la détermination du montant des plus-values immobilières imposables aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est déterminé comme suit : 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année et jusqu'à la vingt-et-unième ; 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ; 9 % par année de détention au-delà de la vingt-deuxième année. Il en résulte que les plus-values sont exonérées de prélèvements sociaux à l'expiration d'une durée de détention de trente ans.

Les plus-values sont soumises à l'IR au taux forfaitaire de 19 % majoré des prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, soit une imposition globale de 36,2 %. Sauf exception, la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits immobiliers cédés n'est imputable ni sur les plus-values de même nature, ni sur le revenu global.

Les plus-values nettes imposables d'un montant supérieur à 50 000 € (après abattement pour durée de détention retenu pour l'IR) réalisées dans le cadre de la cession d'immeubles par la SCPI ou de parts de SCPI sont assujetties à une contribution supplémentaire dont le taux progresse par tranche, variant de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 €. Dès lors que le seuil de 50 000 € est dépassé, la taxe est applicable dès le premier euro sur le montant total de la plus-value nette imposable.

En cas de cession de parts, la société de gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement constatée. En pratique, cet impôt sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux global de 36,2 %) 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'IR dans la catégorie des plus-values immobilières.

En outre, la Société de Gestion indique le montant des plus-values immobilières dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour remplir leurs déclarations de revenus. Ces données sont à reporter sur la déclaration de revenus n°2042 C afin que l'Administration fiscale calcule le revenu fiscal de référence des contribuables.

Régime d'imposition des 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 prise en compte, au niveau de l'associé et à proportion de ses droits dans les bénéfices, afin de déterminer le gain ou la perte nette au niveau de son foyer fiscal au titre de l'année d'imposition. En cas de gain net, ce gain est soumis à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 %, ou sur option globale (visant les plus-values, dividendes et intérêts perçus par le foyer au cours de l'année) et annuelle du contribuable au barème progressif de l'IR. Dans ce dernier cas, une fraction de la CSG est déductible.

Aux termes de l'article 150-0 D du CGI, lorsque le contribuable a exercé l'option globale pour l'imposition des revenus relevant du PFU au barème progressif, les plus-values de cession de titres acquis ou souscrits avant le 1er janvier 2018 sont susceptibles de bénéficier d'un dispositif d'abattement. Le dispositif de droit commun conduit à appliquer 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, les plus-values sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %. Les prélèvements sociaux s'appliquent sur le montant de la plus-value, sans prise en compte d'abattement.

Contributions exceptionnelles et différentielles sur les hauts revenus

Les porteurs de parts dont le foyer fiscal a un revenu fiscal de référence supérieur à 250 000 € (célibataires, divorcés, séparés ou veufs) ou 500 000 € (mariés ou pacsés, soumis à imposition commune) sont susceptibles d'être soumis à raison des revenus et des plus-values à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR de 3 % à 4 %). L'article 10 de la loi de finances pour 2025 a instauré une nouvelle contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR), visant à assurer une imposition minimale de 20 % à l'IR pour les contribuables disposant des revenus les plus élevés.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière ("IFI") est assis sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le contribuable et s'applique dès lors que le patrimoine immobilier net taxable du foyer fiscal (couples mariés ou liés par un PACS ou concubins notoires et leurs enfants mineurs) excède 1 300 000 € au 1er janvier de l'année d'imposition.

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

Chaque année, la société de gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de référence. Ce ratio tient compte des biens situés en France ainsi que, sous réserve des conventions internationales, des biens situés à l'étranger. A la valeur de référence est réintégrée la part des dettes non déductibles, notamment celles qui font l'objet d'un calcul spécifique lorsque la SCPI a souscrit des prêts in fine pour financer l'acquisition de ses actifs immobiliers et celles afférentes aux actifs non imposables le cas échéant.

L'IFI se déclare en même temps que la déclaration d'IR n°2042 via le formulaire n°2042-IFI (Cf. détail dans la notice fiscale).

Pour la détermination de leur patrimoine taxable, les associés sont tenus de prendre en compte la fraction de la valeur taxable au 1er janvier des parts de SCPI qu'ils détiennent. Lorsque les parts de SCPI ont été acquises moyennant un emprunt, est déductible au titre de l'IFI (i) le capital restant dû au 1er janvier de l'année d'imposition, (ii) les intérêts échus et non payés au 1er janvier et (iii) les intérêts courus au 1er janvier. La déduction du passif est réalisée au prorata de la valeur taxable des parts. Des règles particulières s'appliquent en cas de prêt prévoyant le remboursement du capital au terme du contrat (prêt "in fine") ou sans terme.

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

Le régime fiscal décrit ci-dessous concerne les investisseurs personnes physiques, ne résidant fiscalement pas en France et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé. Les règles suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence fiscale 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 certains Etats ou territoires non coopératifs au sens de l'article 238-0 A du CGI (ETNC) (selon la nature du revenu, une analyse spécifique est nécessaire). D'après l'arrêté du 3 février 2023, la liste des ETNC est la suivante : Iles Vierges britanniques, Anguilla, les Bahamas, les Fidji, Guam, les îles Turques et Caïques, les Iles Vierges américaines, Palaos, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu. La liste des ETNC a été mise à jour par un arrêté du 16 février 2024 (Antigua-et-Barbuda, le Belize et la Russie ont été ajoutés ; les îles Vierges britanniques ont été retirées).

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

Les revenus fonciers de source française réalisés par une société semi-transparente française sont, sous réserve des conventions fiscales comportant des dispositions spécifiques aux sociétés de personnes, imposables en France quel que soit l'Etat de résidence fiscale de l'associé.

En ce qui concerne le calcul de l'impôt, il convient de retenir les règles de droit commun applicables aux contribuables résidents fiscaux français sous réserve de la spécificité suivante : afin de ne pas avantager indûment les contribuables domiciliés hors de France, qui sont imposés à raison de leurs seuls revenus de source française, par rapport aux contribuables domiciliés en France, un taux minimum d'imposition est institué.

Pour les revenus perçus ou réalisés depuis le 1er janvier 2018, l'impôt ne peut être inférieur à un montant calculé en appliquant un taux de 20 % à la fraction du revenu net imposable inférieure ou égale à la limite supérieure de la deuxième tranche du barème de l'IR et un taux de 30 % à la fraction supérieure de cette limite. Le taux minimum de 20 % n'est pas applicable si le contribuable justifie que le taux moyen qui résulterait de l'imposition en France de l'ensemble de ses revenus de source française et étrangère serait inférieur à ce taux minimum.

Outre l'IR, ces revenus de source française supportent les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %, ou uniquement 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 non-résidents sont tenus de déposer une déclaration annuelle faisant état de ces revenus (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 l'Etat de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

Régime d'imposition des plus-values immobilières sur cession des parts de la SCPI par le porteur ou sur cession d'immeubles par la SCPI

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 réalisées à titre occasionnel et 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 au prélèvement spécifique de l'article 244 bis A du CGI. Le taux du prélèvement est fixé à 19 %. Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents fiscaux français décrites ci-dessus, 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 € et la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus sont également applicables.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %. Toutefois, ne sont pas redevables de la CSG et de la CRDS les personnes relevant d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Espace économique européen (Union-Européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse et qui ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français. Ces personnes demeurent redevables du prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %.

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 l'Etat 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 % (article 119 bis du CGI).

La possibilité pour un associé personne physique d'une SCPI, non domicilié fiscalement en France, de se prévaloir du taux réduit de retenue à la source prévue par la convention fiscale liant la France à son Etat de résidence, est incertaine (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 le cas échéant.

Produits de placement à revenu fixe

En application des dispositions de l'article 125 A du CGI, les produits de placements à revenu fixe, ne sont pas soumis à une retenue à la source (sauf paiement dans un Etat ou territoire non coopératif). L'imposition de ces sommes dans le pays de résidence fiscale de l'associé est déterminée 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.

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

(2) L'administration exclut cette possibilité dans certains cas visés par sa doctrine : la convention fiscale conclue entre la France et la Suisse (BOI-INT-CVB- CHE-10-20-30-20150812, n°50) et celle conclue entre la France et la Belgique (BOI-INT-CVB-BEL-10-40-20120912, n°180)

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 et son foyer fiscal (époux, partenaires de PACS et concubins, ainsi que leurs enfants mineurs) dès lors que la valeur nette taxable de ce patrimoine immobilier excède 1 300 000 € au 1er janvier de l'année d'imposition. Sous réserve des conventions fiscales, les parts de SCPI détenues par des non-résidents sont en principe assujetties à l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur taxable 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, soit une conservation jusqu'au 2 décembre 2024.

La 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
34,51	34,00	37,80	36,75	1,05

(1) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31 décembre 2024.

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

Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et les procédures de contrôle interne 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.

L'ordonnance du 12 Mars 2025 a modifié l'article L214-99 du Code Monétaire et financier et introduit une disposition impérative prévoyant que le Conseil de surveillance est désormais composé de trois à douze membres.

Cette modification n'a pas d'impact sur l'organisation du Conseil de surveillance de votre SCPI dans la mesure où le nombre maximum de poste est inchangé.

En revanche, une résolution sera proposée afin d'autoriser la mise à jour des Statuts pour porter le nombre minimum de membres à 3.

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 fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement au Directeur de la Conformité du groupe Amundi,
- un Comité Risques et un Comité Conformité, 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 dispositions législatives et réglementaires relatives aux Sanctions Internationales ainsi qu'à la prévention du blanchiment des capitaux et à la lutte contre le financement du terrorisme. 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 1er février 2024, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2023 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2024.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2024, 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 2024, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel

(137 bénéficiaires [1]) s'est élevé à 12 247 086 euros. Ce montant se décompose comme suit :

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

  9 567 701 euros, soit 78 % 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 (y compris actions de performance) et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 679 385 euros, soit 22 % 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, aucune somme correspondant à un retour sur investissement dans des parts de carried interest n'a été versée pour l'exercice.

Sur le total des rémunérations (fixes et variables différées et non différées) versées sur l'exercice, 1 572 604 euros concernaient les "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (7 bénéficiaires).

(1) Nombre de collaborateurs (CDI, CDD) payés au cours de l'année, qu'ils aient été ou non encore présents au 31/12/2024.

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 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 l'assemblée générale aux 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 €)	2024	2023
Valeurs de la société		
Valeur comptable	157 257 149,77	162 531 517,21
Valeur de réalisation	162 914 226,56	173 798 117,20
Valeur de reconstitution	162 914 226,56	173 798 117,20
Valeurs de la société ramenées à une part		
Valeur comptable	1 661,81	1 717,55
Valeur de réalisation	1 721,59	1 836,61
Valeur de reconstitution	1 721,59	1 836,61

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 frais d'imposition sur plus-value de cession d'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 éffectuées sur la base de valeurs resultant 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

	2020	2021	2022	2023	2024
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	3 389	3 395	3 399	3 410	3 428

Évolution du marché secondaire des parts

	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de parts cédées ou retirées	146	288	58	179	81
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,15 %	0,30 %	0,06 %	0,19 %	0,09 %
Demandes de cessions ou de retraits en attente	103	100	160		824
Délai moyen d'éxécution d'une cession ou d'un retrait*			en fonction du prix		
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € TTi)	9 113,60	18 035,44	3 346,34	11 676,85	4 266,90

*Les réalisations opérées sur le marché secondaire sont en fonction du prix négocié entre l'acheteur et le vendeur.

Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2020	2021	2022	2023	2024
Report à nouveau avant affectation du résultat	3,73	5,15	5,34	1,56	1,71
Dividende brut versé au titre de l'année	-43,50	-42,00	-42,00	-40,00	-34,00
Dont distribution exceptionnelle de RAN sur exercice antérieur					-0,60
Résultat de l'exercice	44,92	42,19	38,21	40,16	34,51
Report à nouveau après affectation du résultat	5,15	5,34	1,56	1,71	2,22

Emploi des fonds

(en €)	Réel 2023	Variation	Réel 2024
I - FONDS COLLECTÉS	**173 377 984,67**	**0,00**	**173 377 984,67**
Capital	166 548 800,00		166 548 800,00
Primes nettes de souscription / fusion	6 829 184,67	0,00	6 829 184,67
II - EMPLOIS DES FONDS	**-172 890 701,45**	**126 046,88**	**-172 764 654,57**
Report à nouveau	147 356,82	-41 909,07	105 447,75
Investissements	-173 038 058,27	167 955,95	-172 870 102,32
Acompte de liquidation	0,00		0,00
Montant restant à investir (I + II)	**487 283,22**	**126 046,88**	**613 330,10**

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 31/12/2024 par date d'échéance. Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées		38	31	14	721	**804**
Montant total des factures concernées (en € TTC)		156 513	75 343	31 846	812 079	**1 075 780**
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		2,12 %	1,02 %	0,43 %	10,98%	**14,54 %**

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 31/12/2024 par date d'échéance. Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées	9	25	10	12	99	**155**
Montant total des factures concernées (en € TTC)	50 029	27 729	-11 140	55 890	-377	**122 131**
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	1,30 %	0,72 %	-0,29 %	1,45 %	-0,01%	**3,17 %**

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

(en € par part)	2020		2021		2022		2023		2024	
Pour une part en jouissance	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	71,98	99,34 %	69,53	98,94 %	69,91	97,33 %	70,97	97,78 %	66,81	95,61 %
Produits financiers	0,01	0,02 %	0,01	0,02 %	0,03	0,04 %	0,90	1,24 %	1,05	1,50 %
Produits divers	0,47	0,64 %	0,73	1,05 %	1,89	2,63 %	0,71	0,98 %	2,02	2,89 %
Total des revenus	**72,46**	**100,00 %**	**70,28**	**100,00 %**	**71,83**	**100,00 %**	**72,58**	**100,00 %**	**69,87**	**100,00 %**
Charges externes [1]										
Commissions de gestion	-5,38	-7,42 %	-5,21	-7,42 %	-5,34	-7,43 %	-5,34	-7,36 %	-4,98	-7,12 %
Autres frais de gestion	-1,87	-2,58 %	-2,05	-2,92 %	-1,94	-2,69 %	-1,93	-2,66 %	-2,09	-2,99 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-3,88	-5,35 %	-5,88	-8,37 %	-8,95	-12,46 %	-7,57	-10,43 %	-8,19	-11,72 %
Charges locatives non récupérables	-15,29	-21,10 %	-14,77	-21,01 %	-17,18	-23,91 %	-17,00	-23,42 %	-19,09	-27,32 %
Sous-total Charges externes	**-26,42**	**-36,46 %**	**-27,92**	**-39,72 %**	**-33,40**	**-46,50 %**	**-31,84**	**-43,87 %**	**-34,34**	**-49,15 %**
Charges internes										
Amortissements nets										
– patrimoine										
– autres										
Provisions nettes [2]										
– pour travaux										
– autres	-1,09	-1,50 %	-0,18	-0,26 %	-0,21	-0,30 %	-0,58	-0,80 %	-1,30	-1,87 %
Sous-total Charges internes	**-1,09**	**-1,50 %**	**-0,18**	**-0,26 %**	**-0,21**	**-0,30 %**	**-0,58**	**-0,80 %**	**-1,30**	**-1,87 %**
Total des charges	**-27,51**	**-37,96 %**	**-28,10**	**-39,99 %**	**-33,61**	**-46,80 %**	**-32,42**	**-44,67 %**	**-35,65**	**-51,02 %**
Charges financières	-0,05	-0,07 %	-0,02	-0,04 %						
Résultat courant	**44,90**	**61,97 %**	**42,15**	**59,98 %**	**38,21**	**53,20 %**	**40,16**	**55,33 %**	**34,22**	**48,98 %**
Produits exceptionnels	0,02	0,03 %	0,04	0,05 %					0,33	0,47 %
Charges exceptionnelles										
Résultat net comptable	**44,92**	**62,00 %**	**42,19**	**60,03 %**	**38,21**	**53,20 %**	**40,16**	**55,33 %**	**34,51**	**49,38 %**
Variation du report à nouveau Dotation (–) Reprise (+)	-1,42	-1,96 %	-0,19	-0,27 %	3,79	5,27 %	-0,16	-0,22 %	-0,51	-0,72 %
Revenu brut distribué	43,50	60,03 %	42,00	59,76 %	42,00	58,47 %	40,00	55,11 %	34,00	48,66 %

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

COMPTES ANNUELS - Au 31 décembre 2024

ÉTAT DU PATRIMOINE

(en €)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	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)	170 665 362,15	162 450 000,00	170 833 318,10	173 340 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	**170 665 362,15**	**162 450 000,00**	**170 833 318,10**	**173 340 000,00**
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-13 872 438,94		-8 759 918,09	
Provisions pour gros entretien				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	**-13 872 438,94**	**0,00**	**-8 759 918,09**	**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	**156 792 923,21**	**162 450 000,00**	**162 073 400,01**	**173 340 000,00**
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	219 416,19	219 416,19	120 769,95	120 769,95
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	**219 416,19**	**219 416,19**	**120 769,95**	**120 769,95**
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 617 564,88	1 617 564,88	1 474 445,76	1 474 445,76
Provisions pour dépréciation des créances	-887 738,73	-887 738,73	-755 281,65	-755 281,65
Autres créances	52 687,64	52 687,64	28 989,35	28 989,35
Sous-total 2 - Créances	**782 513,79**	**782 513,79**	**748 153,46**	**748 153,46**
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	1 770 359,79	1 770 359,79	2 598 561,44	2 598 561,44
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 650 541,44	1 650 541,44	204 441,79	204 441,79
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	**3 420 901,23**	**3 420 901,23**	**2 803 003,23**	**2 803 003,23**
TOTAL III - Actifs d'exploitation	**4 422 831,21**	**4 422 831,21**	**3 671 926,64**	**3 671 926,64**

ÉTAT DU PATRIMOINE (SUITE)

(en €)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-12 662,87	-12 662,87	-21 725,86	-21 725,86
Dettes				
Dettes financières	-816 824,28	-816 824,28	-522 588,83	-522 588,83
Dettes d'exploitation	-741 353,51	-741 353,51	-815 423,33	-815 423,33
Dettes diverses	-2 387 763,99	-2 387 763,99	-1 854 071,42	-1 854 071,42
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	**-3 958 604,65**	**-3 958 604,65**	**-3 213 809,44**	**-3 213 809,44**
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)	**157 257 149,77**		**162 531 517,21**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		**162 914 226,56**		**173 798 117,20**

(*) 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 LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Affectation du résultat 2023	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2024
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	-18 086 755,50			-18 086 755,50
Sous-total 2 - Prime d'émission	**4 624 444,50**		**0,00**	**4 624 444,50**
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-8 759 918,09		-5 112 520,85	-13 872 438,94
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-44 034,95		-209 724,91	-253 759,86
Réserves				
Report à nouveau (1)	147 356,82	14 868,93	-56 778,00	105 447,75
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	**-8 656 596,22**	**14 868,93**	**-5 379 023,76**	**-14 020 751,05**
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	3 800 068,93	-3 800 068,93	3 265 298,32	3 265 298,32
Acomptes sur distribution	-3 785 200,00	3 785 200,00	-3 160 642,00	-3 160 642,00
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	14 868,93	-14 868,93	104 656,32	104 656,32
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	**162 531 517,21**	**0,00**	**-5 274 367,44**	**157 257 149,77**

(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 2024.

ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

Il n'y a pas d'engagement réciproque en 2024.

COMPTE DE RÉSULTAT

(en €)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Détail	Total	Détail	Total
I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	6 321 759,69		6 715 688,70	
Charges facturées	1 069 095,90		973 801,47	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	7 981,61		32 645,23	
Reprise de provisions				
Transferts de charges immobilières	182 864,04		34 883,25	
Sous total 1 - Produits immobiliers		**7 581 701,24**		**7 757 018,65**
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 069 095,90		973 801,47	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	774 818,20		716 600,15	
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	1 806 606,21		1 608 382,04	
Sous total 2 - Charges immobilières		**3 650 520,31**		**3 298 783,66**
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		**3 931 180,93**		**4 458 234,99**
II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	21 725,86			
Reprise de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	94 694,59		116 903,90	
Reprise de provisions pour risques et charges			21 937,59	
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	0,01		1,83	
Sous total 1 - Produits d'exploitation		**116 420,46**		**138 843,32**
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	471 060,38		505 301,49	
Charges d'exploitation de la société	174 854,03		172 994,38	
Diverses charges d'exploitation	22 530,14		9 787,28	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation	12 662,87		21 725,86	
Dépréciation des créances douteuses	227 151,67		172 048,54	
Sous total 2 - Charges d'exploitation		**908 259,09**		**881 857,55**
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		**-791 838,63**		**-743 014,23**

(en €)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Détail	Total	Détail	Total
III - RÉSULTAT FINANCIER				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	99 350,39		84 850,01	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous total 1 - Produits financiers		**99 350,39**		**84 850,01**
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières			1,84	
Dépréciations des charges financières				
Sous total 2 - Charges financières		**0,00**		**1,84**
Total III - Résultat financier (1-2)		**99 350,39**		**84 848,17**
IV - PRODUITS EXCEPTIONNELS				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	31 096,70			
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous total 1 - Produits exceptionnels		**31 096,70**		**0,00**
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	4 491,07			
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous total 2 - Charges exceptionnelles		**4 491,07**		**0,00**
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		**26 605,63**		**0,00**
Résultat net (I+II+III+IV)		**3 265 298,32**		**3 800 068,93**

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Faits caractéristiques de l'exercice

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par des taux directeurs élevés malgré quelques baisses au cours de l'exercice, ainsi qu'un ralentissement de l'inflation. Ces conditions ont eu des répercussions notables sur les états financiers de la Société, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers et des charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant), ainsi que la liquidité, avec une attention particulière portée au respect des covenants bancaires et aux conditions de financement actuelles et futures.

Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers, des incertitudes géopolitiques internationales (Ukraine, Moyen Orient, investiture du nouveau président américain) et une instabilité politique intérieure en France.

Ces facteurs peuvent influencer rapidement le comportement des utilisateurs et des investisseurs. Il est donc important de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes de la Société.

Nous noterons que depuis le début de l'année 2025, les préoccupations des sociétés continuent d'évoluer et le secteur immobilier doit s'adapter à plusieurs défis et opportunités. La croissance mondiale reste stable mais limitée (prévue à 3,0 %* en 2025), avec une divergence entre l'économie américaine solide et une croissance plus faible dans la zone euro. Les prévisions d'inflation en France montrent une diminution progressive, atteignant environ 1,7 %* en 2025. En résumé, bien que certaines conditions économiques montrent des signes de stabilisation, la prudence reste essentielle en raison des nombreuses incertitudes qui persistent.

*source Amundi Immobilier sur Amundi Institute (février 2025)

Evénements post-clôture

Aucun événement significatif n'est intervenu ou n'est prévu d'intervenir depuis la clôture de l'exercice écoulé.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 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 compte des plus-values latentes sur actifs. Ces dernières 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. Toutefois, la Société de Gestion peut choisir de retenir une valeur différente de celle de l'expert, lorsqu'elle estime que les prix de transactions sont susceptibles d'en différer significativement. 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 28 février 2025.

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 (2025-2029) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

Ce plan glissant est révisé chaque année.

Commissions de la Société de Gestion

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, tel qu'indiqué dans la note d'information :

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

une commission de cession de 2 % TTI du prix de vente net vendeur en cas de cession d'un actif immobilier par lot et de 1,5 % TTI en cas de cession d'un actif immobilier en bloc.

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 2024		31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	156 792 923,14	162 450 000,00	162 073 400,01	173 340 000,00
Total	**156 792 923,14**	**162 450 000,00**	**162 073 400,01**	**173 340 000,00**

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)	Nombre de logements/ commerces	Prix d'acquisition hors travaux hors droits (en €)	Travaux réalisés hors droits (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	3 998,50		
165 rue de Versailles	78150 - LE CHESNAY	2012	Résidentiel	1 753	35	9 666 835,00			
71/73 avenue Pasteur	93100 - MONTREUIL	2012	Résidentiel local d'activité	1 390 89	25 1	6 719 028,74	717,60		
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	61 602,39		
"POLYCR'HOME" - 42 rue des Meuniers	93100 - MONTREUIL	2012	Résidentiel	255	5	1 480 501,30			
Sous-total Ile-de France			**24 immeubles**	**35 626**	**626**	**168 271 218,63**	**113 543,52**		
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**	**721**	**12**	**2 274 000,00**	**6 600,00**		
Total 2024			**25 immeubles**	**36 347**	**638**	**170 545 218,63**	**120 143,52**	**-13 872 438,94**	**156 792 923,21**
Rappel 2023			**25 immeubles**	**36 347**	**638**	**170 545 218,63**	**288 099,47**	**-8 759 918,09**	**162 073 400,01**

PLAN PLURI-ANNUEL DE GROS ENTRETIEN

Néant.

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2024
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	170 833 318,10		167 955,95	170 665 362,15
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	**170 833 318,10**	**0,00**	**167 955,95**	**170 665 362,15**
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	120 769,95	98 646,24		219 416,19
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	**120 769,95**	**98 646,24**	**0,00**	**219 416,19**
Total	**170 954 088,05**	**98 646,24**	**167 955,95**	**170 884 778,34**

TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2024
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	-8 759 918	-5 112 521		-13 872 439
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	**-8 759 918**	**-5 112 521**	**0,00**	**-13 872 439**
Total	**-8 759 918**	**-5 112 521**	**0,00**	**-13 872 439**

DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2024
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	695 178,50	703 081,30			703 081,30
Locataires douteux	779 267,26	914 483,58			914 483,58
Dépréciation des créances	-755 281,65	-887 738,73			-887 738,73
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités		0,39			0,39
Associés opération sur capital	426,13	426,13			426,13
Syndic					
Autres débiteurs	28 563,22	52 261,12			52 261,12
Total	**748 153,46**	**782 513,79**		**0,00**	**782 513,79**

TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - ACTIF

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2024
Provisions pour gros entretien				
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 31/12/2024
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Provisions pour risques et charges	21 725,86	12 662,87			12 662,87
Dépôts de garantie reçus	522 588,83			476 824,28	476 824,28
Dettes auprès d'établissements de crédit		340 000,00			340 000,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	815 423,33	741 353,51			741 353,51
Dettes sur immobilisations	64 215,00	64 215,00			64 215,00
Locataires créditeurs	111 884,05	116 298,74			116 298,74
Dettes aux associés	1 311 054,17	1 032 283,01			1 032 283,01
Dettes fiscales	49 867,08	758 232,72			758 232,72
Autres dettes diverses	317 051,12	416 734,52			416 734,52
Total	**3 213 809,44**	**3 481 780,37**		**476 824,28**	**3 958 604,65**

TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - PASSIF

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2024
Dépréciations pour charges sur lots vacants et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques	13 406,93	49,89	13 406,93	49,89
Provision pour charges	8 318,93	12 612,98	8 318,93	12 612,98
Total	**21 725,86**	**12 662,87**	**21 725,86**	**12 662,87**

VARIATION DES PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2024
Valeurs mobilières de placement	2 598 561,44	21 955 005,24	22 783 206,89	1 770 359,79
Fonds de remboursement	0,00			0,00
Autres disponibilités	204 441,79	0,00	0,00	1 650 541,44
Total	**2 803 003,23**	**21 955 005,24**	**22 783 206,89**	**3 420 901,23**

VARIATION DU POSTE DE COMPTES DE RÉGULARISATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2024
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	Augmentations	Affectation du résultat		Diminutions	Fin d'exercice
			Résultat	Acomptes		
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	-18 086 755,50					-18 086 755,50
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-8 759 918,09	-5 112 520,85				-13 872 438,94
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-44 034,95	-209 724,91				-253 759,86
Report à nouveau	147 356,82	0,00	3 800 068,93	-3 841 978,00		105 447,75
Résultat distribué	14 868,93		3 265 298,32	-3 160 642,00	-14 868,93	104 656,32
Total	**162 531 517,21**					**157 257 149,77**

DÉTAIL DES PLUS OU MOINS-VALUES

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2024
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-44 035		209 724,91	-253 759,86
Distribution de Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Total	**-44 035**	**0,00**	**209 724,91**	**-253 759,86**

Immeubles cédés

Immeubles cédés (en €)	plus value	moins value
Divers immeubles (frais engagés sur cessions)		209 724,91
Total	**0,00**	**209 724,91**

DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères		
- Charges locatives	983 589,53	1 003 653,44
- Entretien	255,16	7 659,27
- Divers	85 251,21	-37 511,24
Total	**1 069 095,90**	**973 801,47**
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	11 786,14	25 953,32
- Indemnités frais procédures	-3 804,53	6 691,91
- Indemnités de résiliation		
- Divers		
Total	**7 981,61**	**32 645,23**
Détail des transferts de charges		
- Frais d'acquisition	182 864,04	-683,87
- Frais et honoraires de cession		
- Remboursement assurance		35 567,12
Total	**182 864,04**	**34 883,25**

Détail sur certains postes des autres charges immobilières

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des charges locatives		
- Charges sur locaux vacants	173 474,58	92 012,61
- Charges non récupérables	185 593,73	222 354,22
- Assurances non récupérables	15 404,81	22 622,64
Total	**374 473,12**	**336 989,47**
Détail des commissions, honoraires et frais de contentieux		
- Honoraires de gestion	288 900,33	323 449,74
- Honoraires de relocation	28 916,13	54 055,91
- Honoraires d'avocats		
- Frais et honoraires de cession	137 708,21	
- Honoraires d'acquisition		-683,87
- Honoraires d'expertise		
- Honoraires divers	115 375,69	100 412,01
Total	**570 900,36**	**477 233,79**
Détail des impôts et taxes		
- Taxe foncière	701 789,88	699 352,17
- Taxe sur les ordures ménagères	22 360,64	
- Autres taxes	44 276,17	653,16
Total	**768 426,69**	**700 005,33**

Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscription		
- Commissions sur cessions d'immeubles		
Total	**0,00**	**0,00**

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	34 713,00	38 132,91
- informations associés	6 126,00	13 707,82
- Frais d'assemblée	16 310,00	16 310,43
- Affranchissements	17 066,93	13 765,41
- Conseil de surveillance - remboursement de frais	5 448,99	5 002,55
Total	**79 664,92**	**86 919,12**
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	1 986,00	1 146,00
- Coût Dépositaire		
- Cotisation sur la valeur ajoutée		
- TVA non récupérable		
Total	**1 986,00**	**1 146,00**
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jeton de présence	5 700,00	7 200,00
- Perte sur créances irrécouvrables	16 829,66	2 587,59
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante	0,48	-0,31
Total	**22 530,14**	**9 787,28**

Détail du calcul des commissions

Nature des commissions	Base (en €)	Taux TTI	Commissions (en €)
Commissions de Gestion [1]	6 229 945,32	7,535 %	469 426,38
Commissions de Gestion sur produits financiers	81 700,00	2,00 %	1 634,00
Commissions de Cessions [2]			
Total			**471 060,38**

(1) L'assiette et le taux des commissions versées à la société de gestion sont mentionnés dans la note d'information.
(2) Conformément aux statuts, la rémunération du Liquidateur est en fonction d'un taux qui s'applique au prix de cession de tous les lots du patrimoine (après paiement de toutes charges et avant paiement des taxes sur la vente des lots en plus-values), et est déterminé comme suit :
- 2 % TTI en cas de cession d'un actif immobilier par lot,
- 1,5 % TTI en cas de cession d'un actif immobilier en bloc.

Produits et charges financiers

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires	99 350,39	84 850,01
Total 1 - Produits financiers	**99 350,39**	**84 850,01**
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios		1,84
Total 2 - Charges financières	**0,00**	**1,84**
Résultat financier (1-2)	**99 350,39**	**84 848,17**

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
1 - Produits exceptionnels		
- Indemnité diverses	31 096,70	
- Produits divers		
Total 1 - Produits exceptionnels	**31 096,70**	**0,00**
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litige contentieux	4 491,07	0,00
Total 2 - Charges exceptionnelles	**4 491,07**	**0,00**
Résultat exceptionnel (1-2)	**26 605,63**	**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 €)	Poste du bilan	Compte de résultat
	Dettes fournisseurs [1]	Commissions de gestion [2]
Amundi Immobilier	26 053,20	471 060,38
Total	**26 053,20**	**471 060,38**

(1) les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payées à la clôture.
(2) les commissions sont relatives à la gestion de la SCPI conformément aux dispositions statutaires.

RAPPORT SPÉCIAL DU LIQUIDATEUR

À l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 19 juin 2025

1. Modifications statutaires liées aux évolutions législatives

Des évolutions dans la législation applicable aux SCPI sont intervenues en juillet 2024 puis en mars 2025 impliquant des modifications des statuts et de la note d'information.

L'ordonnance du 3 juillet 2024[1],prise par le gouvernement en application de la Loi du 23 octobre 2023 dite "Industrie Verte" ayant pour objectif de faire de la France le leader de l'industrie et des technologies vertes en Europe et de verdir les industries existantes notamment en améliorant le financement de la transition énergétique, a apporté un certain nombre de modifications au régime des fonds d'investissements.

ConcernantlesSCPI,lesprincipalesmodificationssontlessuivantes:

– Simplification d uprocessus de validation des valeurs de parts:

- Les valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur nette comptable sont désormais **arrêtées par la société de gestion.** Les modalités de publication de ces valeurs par la société de gestion restent toutefois à préciser dans le cadre d'un décret d'application qui n'est pas encore paru à ce jour ;
- Elles **ne font plus l'objet d'une approbation par l'assemblée** générale;
- En cas de modifications de ces valeurs en cours d'année, il n'est **plus nécessaire de faire intervenir le Conseil de surveillance**

Amundi Immobilier a jugé opportun de modifier la documentation de la SCPI afin d'y intégrer ces évolutions législatives.

Thème de la modification	Documents concernés par la modification	Modifications et commentaires
Processus de validation des valeurs de parts	Statuts article XXVII	**Suppression de toute référence à l'approbation des valeurs de parts par l'AG**

L'ordonnance du 12 mars 2025, prise en application de la Loi du 13 juin 2024 dite "Attractivité" ayant pour objectif d'accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France, a apporté plusieurs mesures de simplification pour la vie sociale des fonds d'investissement, en particulier :

– Assouplissement des règles de quorum pour la tenue des assemblées générales

- suppression du quorum de 25 % pour les AGO
- suppression du quorum de 50 % pour les AGE

– Modification du nombre de membres des Conseils de surveillance, qui se composent désormais de 3 à 12 membres maximum

– Possibilité de tenir les assemblées générales par voie dématérialisée (les modalités concernant la tenue de ces assemblées par voie de télécommunication, et la communication aux associés des documents préalablement à l'assemblée générale restent encore à préciser par un décret d'application qui n'est pas encore paru à ce jour)

Thème de la modification	Documents concernés par la modification	Modifications et commentaires
Suppression des règles de quorum	Articles XVIII, XXVI, XXVII, et XXVIII XXIX et XXXV des statuts	**Suppression de toute référence aux règles de quorum** pour les AGO, AGE et consultations écrites
Composition du Conseil de surveillance	Article XXIII des statuts	Modification des statuts pour prévoir que le CS se compose désormais **de 3 à 12 membres**
Possibilité de tenir les assemblées générales par voie de télécommunication	Article XXVI des statuts	Ajout d'un paragraphe pour indiquer que les associés peuvent, à l'initiative de la société de gestion, être autorisés à participer aux AG et à voter par un moyen de télécommunication permettant leur identification

(1) Une ordonnance est un texte normatif présenté par le Gouvernement dans un domaine qui relève en principe de la loi. Une ordonnance permet d'adopter des mesures sans passer par la procédure législative ordinaire (examen du texte par l'Assemblée nationale et le Sénat, navette parlementaire, etc.). Le Parlement doit préalablement autoriser le gouvernement à prendre une ordonnance dans un domaine précis (par une loi d'habilitation, par exemple). Les ordonnances publiées peuvent ensuite acquérir une valeur législative à condition que le projet de loi de ratification soit déposé dans le délai prévu.

2. Harmonisation des statuts avec le règlement intérieur

Enfin, la rédaction de l'article XXIII des statuts ne tenant pas compte des dernières évolutions du règlement intérieur du Conseil de surveillance relatives aux conditions d'éligibilités des membres, nous vous proposons de modifier cet article pour l'aligner sur la rédaction du règlement intérieur.

Thème de la modification	Documents concernés par la modification	Modifications et commentaires
Harmonisation des statuts avec le règlement intérieur du CS	Article XXIII des statuts	Nombre minimum de parts à détenir : 5 parts

3. Modification des règles d'approbation du règlement intérieur du Conseil de surveillance

Dans un souci de simplification des modalités de modification du règlement intérieur du Conseildesurveillancedela SCPI, nous vous proposons de prévoir que le règlement intérieur puisse être modifié par le Conseil de surveillance d'un commun accord avec la société de gestion sans approbation de l'assemblée générale.

Thème de la modification	Documents concernés par la modification	Modifications et commentaires
Modification des règles d'approbation du règlement intérieur du Conseil de surveillance	Article XXIII.6 des statuts	Suppression de la modification du règlement intérieur par un vote de l'assemblée générale. Modification du règlement intérieur **par le Conseil de Surveillance d'un commun accord avec la société de gestion.**

RAPPORT GÉNÉRAL ET SPÉCIAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Rapport général

Mesdames, Messieurs,

L'année 2024 est marquée par une nouvelle dégradation de la situation de notre société :

- Les résultats de la société sont en baisse de -14 %
- Le dividende distribué est en baisse de -15 %
- Cette baisse n'est pas compensée par une distribution d'acompte de liquidation puisqu'aucune vente de logement n'est intervenue.
- La valeur de réalisation de nos parts est aux dires d'experts en baisse -6 %

Tous ces sujets ont été évoqués avec Amundi Immobilier au cours des deux réunions que nous avons eues, et sont développés ci-dessous.

Liquidation

On rappelle que l'assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue en juin 2023, a 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.

Au début des opérations de liquidation la société AMUNDI IMMOBILIER a envisagé de vendre des immeubles entiers en bloc, mais les propositions faites par les brokers ont fait apparaitre de très fortes décotes par rapport aux prix d'acquisition initiaux et AMUNDI IMMOBILIER ne leur a pas donné suite.

Elle a donc choisi maintenant de vendre les appartements de notre patrimoine individuellement et dans la mesure du possible inoccupés.

En conséquence, AMUNDI IMMOBILIER ne remet plus en location les lots qui se libèrent régulièrement.

A fin 2023, 73 logements étaient vides.

Aucune vente n'a été enregistrée au cours de cette année et à fin 2024 la situation est la suivante :

Lots vendus	0
Lots vides pour la vente	127
Lots vides à relouer	0
Lots loués occupés	511
TOTAL	**638**

C'est ainsi que le taux d'occupation financier (TOF) des 638 lots, propriété de notre SCPI, a considérablement baissé en 2024, passant en un an de 91,6 % à 84,2 %.

Par ailleurs, à l'assemblée de 2023, la société de gestion ne donnait aucune perspective sur le résultat de cette liquidation 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 était fort à craindre que vous ne retrouveriez pas le montant de votre investissement initial. Nous vous avons également à nouveau prévenu de cette issue probable dans notre rapport établi l'année dernière.

Les résultats qui vous sont présentés aujourd'hui nous confortent malheureusement à nouveau dans cette opinion avec notamment une nouvelle baisse de la valeur de réalisation de nos parts (qui correspond à la valeur donnée par les expertises) qui est dorénavant estimée à 1 721,59 €.

Cette somme qui correspond à une évaluation en bloc pourra certes être améliorée en vendant nos appartements lot par lot mais il conviendra toutefois encore de déduire :

- Les frais de commercialisation de vente,
- Les différents impôts et taxes,
- Les travaux de réparation et d'entretien rendus nécessaires par le vieillissement du patrimoine dans le temps, eu égard au délai indéterminé de la liquidation,

Les remises sur les ventes de fin de programme,

Et la commission de liquidation qu'AMUNDI IMMOBILIER a fixé entre 1,5 % et 2 % du prix de vente.

Cela laisse donc peu de chance de retrouver les 2 000 € que vous avez investi il y a maintenant plus de 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.

Résultats 2024

La situation qui se caractérise par une augmentation du nombre de logements vides et l'absence de vente a eu pour effet :

- De diminuer de -6,2 % à 6 329 741 € les produits de l'activité immobilière enregistrés sur l'exercice 2024 par rapport à ceux de l'exercice 2023.
- De réduire les frais de relocation des appartements.
- Mais d'augmenter de +17 % les charges de copropriétés non récupérables.
- D'augmenter également les taxes sur locaux vacants.
- Et ainsi de réduire le -14 % le résultat par part qui s'élève à 34,51 € en 2024.

De leur côté les frais généraux qui représentent 651 614,88 € ont été en baisse sur l'année 2024.

Enfin, notre société a été conduite à faire de nouvelles provisions pour créances douteuses dont le niveau cumulé atteint 887 738,73 € au 31/12/2024, soit +17 % par rapport à l'année précédente. Cette dégradation est d'autant plus préoccupante qu'elle concerne à 77 % des locataires partis.

Le dividende versé pour l 'exercice 2024 s'est élevé à 34 € par part (non optant) en baisse de 6 € par rapport à 2023. Le dividende de 34 € offre désormais un rendement avant fiscalité de 1,7 % par rapport au 2 000 € investis à l'origine.

Dès l'année dernière nous avions alerté AMUNDI IMMOBILIER sur cette stratégie inappropriée qui consistait à vider nos immeubles alors que le marché de l'immobilier était totalement dégradé.

Aujourd'hui nous avons des immeubles qui sont à moitié vides ce qui outre les risques de détérioration, ne donne pas une bonne image de ces biens et incite les acheteurs potentiels à négocier une baisse des prix.

AMUNDI IMMOBILIER a enfin compris qu'il fallait changer de stratégie et a décidé au printemps 2025 de remettre en location une partie de logements vacants et ainsi d'étaler les ventes dans le temps. Le délai moyen d'occupation d'un locataire étant de 4 à 5 ans, ces relocations ne devraient pas pénaliser le bon déroulement des ventes futures surtout si le marché de l'immobilier vient à se redresser.

Cette démarche ne constitue en aucun cas un report des opérations de la liquidation décidée par l'assemblée générale des associés mais une adaptation au contexte actuel du marché de l'immobilier et cela dans le souci de préserver au mieux les intérêts des porteurs de parts.

L'année 2025 et les années suivantes seront toutefois encore 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 les 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 2024.

Il est constitué au total de 25 immeubles représentant 638 lots, sans changement par rapport à l'année 2023.

Ce patrimoine a été expertisé pour une valeur de 162 450 000 € au 31/12/2024 en baisse de -4,81 % par rapport à l'année précédente. Les experts ont établi une valeur à la baisse pour chacun de nos 25 immeubles.

Pour mémoire, la valeur initiale d'acquisition de ces immeubles acquis il y a plus de 15 ans s'élevait à 170 803 000 €

On rappelle par ailleurs, que les valeurs d'expertise sont calculées pour des immeubles vendus en bloc alors que le choix de vendre nos immeubles lots par lots devrait aboutir à une valorisation plus élevée à terme mais dans des délais non maîtrisables.

Compte tenu de ces expertises, la valeur de réalisation de notre société s'élève à 162 914 226,56 € soit 1 721.59€ par part, en baisse de -6,26 % sur l'année.

Marché des parts en 2024

Après une période de suspension au moment de la décision de liquidation, le marché secondaire a été réouvert à compter du 4 mars 2024.

En 2024, 81 parts ont été échangées au prix moyen (frais inclus) de 1 159,00 €. Ce prix s'est effondré (il était de 1 656,54 € en 2023) compte tenu de l'incertitude sur l'issue des opérations de liquidation en cours.

Election du conseil de surveillance

Les mandats des membres du conseil de surveillance arrivent tous à échéance cette année.

Les 8 membres du conseil qui sont rééligibles sollicitent leur renouvellement. 2 autres associés ont présenté leur candidature.

Conclusion

L'assemblée générale de votre société a décidé en juin 2023 sa mise en liquidation.

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 et aucune vente n'est intervenue depuis bientôt 2 ans.

La commercialisation de nos logements n'a réellement débuté qu'au cours du second trimestre 2025 et les premières signatures n'interviendront que dans plusieurs mois.

Sur ce point les membres du conseil de surveillance ont étudié les grilles de prix établies par AMUNDI IMMOBILIER pour la vente de nos différents appartements. Votre conseil n'a pas d'observation à faire sur ces grilles de prix qui sont le reflet d'un marché qui a baissé depuis 2 ans.

Comme nous vous l'avions déjà annoncé l'année dernière, les dividendes à venir vont donc continuer à baisser et les acomptes sur liquidation vont tarder à venir.

La société AMUNDI IMMOBILIER refuse toujours de tenir compte de cette situation et d'aménager sa rémunération en conséquence. Nous vous recommandons donc à nouveau de **REPONDRE NON A LA RESOLUTION N°7 REMUNERATION DU LIQUIDATEUR**.

Enfin, outre notre société PREMELY HABITAT 2 et ses 638 lots, AMUNDI IMMOBILIER conduit la liquidation de plusieurs autres SCPI. Cela représente un nombre considérable de logements à vendre. Face à cette charge très importante de travail, votre conseil considère que les moyens humains mis en place par AMUNDI IMMOBILIER sont très insuffisants pour accomplir la mission que vous lui avez confiée et mériteraient d'être très sérieusement renforcés.

AMUNDI IMMOBILIER n'a pas donné de suite favorable à cette demande ce qui inquiète votre conseil notamment quant aux délais de la liquidation qui vont s'éterniser. C'est dans ce contexte que nous vous invitons à bien soupeser la réponse que vous donnerez à la **RESOLUTION N° 3 QUITUS DU LIQUIDATEUR**.

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 son quitus, de sa propre rémunération et de toutes les résolutions qui sont présentées.

Rapport spécial

Mesdames, Messieurs,

A l'occasion de la présente Assemblée Générale Mixte, il vous est proposé de vous prononcer sur l'harmonisation de statuts de notre société avec l'évolution de la législation applicable aux SCPI.

L'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 (prise en application de la loi du 23 octobre 2023 dite "Industrie Verte") et de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 (prise en application de la loi du 13 juin 2024 dite "Attractivité) modifient 4 points dans le fonctionnement des SCPI :

1. Suppression de l'approbation des valeurs de parts par l'assemblée générale
2. Assouplissement des règles de quorum pour les assemblées générales • suppression du quorum de 25 % pour les AGO • suppression du quorum de 50 % pour les AGE
3. Possibilité de tenir les assemblées générales par voie dématérialisée
4. Modification du nombre de membres des Conseils de surveillance : de 3 à 12 membres (au lieu de 7 à 12 membres actuellement)

Sur le point 3, on peut s'interroger sur les modalités pratiques de cette mesure. Les assemblées sont l'occasion de débats, d'échanges et de questions-réponses. En cas de participation de plusieurs centaines de participants il faudra nécessairement encadrer les interventions de chacun au risque de transformer l'assemblée générale en cacophonie.

Sur le point 4, la réduction du nombre de membres du conseil de surveillance à 3 est la solution trouvée par les sociétés de gestion à la prétendue absence de candidats. Outre que cela conduira à un déséquilibre dans la tenue des conseils auxquels participent généralement un nombre important de membres de la société de gestion et donc à une sous-représentation des associés, nous estimons que la solution consiste d'abord à corriger les règles imposées par AMUNDI IMMOBILIER pour se porter candidat :

- Nombre minimum de parts de 5
- Age maximum de 77 ans au jour de la nomination ou du renouvellement
- Nombre de mandats maximum de 5 dans des SCPI

De notre côté et compte tenu du vieillissement des associés de notre société et de l'intérêt de profiter de l'expérience acquise sur ce dossier par 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 refusé cette évolution.

En conséquence, nous vous recommandons de REPONDRE NON AUX **RESOLUTIONS N°12 ET 13 DE MODIFICATION DES STATUTS**.

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 la société de gestion qui votera ainsi en faveur de toutes les résolutions.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
Exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024, 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 2024 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" 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 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 associés.

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

Responsabilités de la Société de Gestion

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 22 mai 2025

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

À l'Assemblée,

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.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 22 mai 2025

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 :	3 265 298,32 €
• augmenté du report à nouveau antérieur de :	105 447,75 €
constitue un bénéfice distribuable de :	3 370 746,07 €

décide de l'affecter :

• à la distribution d'un dividende à hauteur de:	3 160 642,00 € soit : 34,00 € par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés
• au compte de *"report à nouveau"* à hauteur de :	210 104,07 € soit : 2,22 € par part de la SCPI

Sixième resolution

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 : 154 917 149,77 €, soit 1 637,08 € par part,
- valeur de réalisation : 162 914 226,56 €, soit 1 721,59 € par part,
- valeur de reconstitution : 162 914 226,56 €, soit 1 721,59 € par part.

Septième resolution

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

Renouvellement du Conseil de surveillance,

L'Assemblée Générale :

- **rappelle** que l'article 23 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,
- **prend acte** que 2 postes vacants sont à pourvoir au Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- **prend acte** de l'arrivée à terme des mandats de 10 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (M. Bruno BOURGOIS, M. Gilles GUILBAUD, M. Emmanuel JUNG, M. Marc-Lionel MILLAUD, M. Frédéric MOISE, M. Jean-Luc NIVAT, M. Sylvain PORRET, M. Jean QUENTIN, M. Jacques RUFER, M. Philippe THEBAUD).
- **décide** en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 12 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Dixième résolution

Renouvellement des mandats du Commissaire aux comptes titulaire et suppléant

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

- en tant que Commissaire aux comptes titulaire :
  PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT,
  63 rue de Villiers – 92200 NEUILLY SUR SEINE
- en tant que Commissaire aux comptes suppléant :
  Monsieur Patrice MOROT,
  63 rue de Villiers – 92200 NEUILLY SUR SEINE

arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale,

décide de renouveler ces mandats pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2030.

Onzième 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.

À titre extraordinaire

Douzième résolution

Modification des statuts pour tenir compte des évolutions législatives 2024 et 2025

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

rappelle que **Ordonnance 2024** a modifié le régime juridique des SCPI. L'Assemblée Générale constate en particulier que :

– l'article 11 de l'Ordonnance 2024 a modifié le régime de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI, en supprimant le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance,

rappelle que l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 (l'"**Ordonnance 2025**") relative aux organismes de placement collectif a modifié le régime juridique des SCPI. L'Assemblée Générale constate en particulier que :

– l'article 4 de l'Ordonnance 2025 a supprimé les conditions de quorum pour que l'assemblée générale délibère valablement ; et

– l'article 8 de l'Ordonnance 2025 a modifié les règles de composition du conseil de surveillance en prévoyant qu'il peut être composé de 3 à 12 membres maximum

constate que certains articles des statuts de la SCPI de tiennent pas compte des récentes évolutions législatives et réglementaires des SCPI ;

décide de modifier, afin de tenir compte des évolutions apportées par les ordonnance de 2024 et 2025, certaines dispositions des statuts ;

décide en conséquence de modifier les statuts selon les modalités suivantes :

- Suppression dans les Statuts de toutes mentions de l'approbation des valeurs de parts de la SCPI par l'Assemblée Générale ou du Conseil de Surveillance telles que prévues à l'article XXVII et plus généralement tout autre article des Statuts ;
- Suppression dans les Statuts de toutes mentions de l'existence d'un quorum pour la validité des décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire et toute consultation écrite telles que prévues aux articles XVIII, XXVI, XXVII, XXVIII, XXIX et XXXV et plus généralement tout autre article des Statuts ;
- Modification de l'article XXIII des Statuts afin pour tenir compte des nouvelles règles de composition du Conseil de surveillance, à savoir qu'il est composé de trois membres au moins et de douze membres au plus nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société.

Autorise en conséquence la modification des articles suivants, qui seront rédigés comme suit :

ARTICLE XVIII - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de gestion est investie, sous les réserves ci-après, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet. Toutefois, la Société de gestion ne peut en aucun cas recevoir des fonds pour le compte de la Société.

La Société de gestion ne pourra, sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés ~~dans les conditions de quorum fixées à l'article XXVI ci-après~~, contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale.

La Société de gestion es-qualité ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société, et n'est responsable que de son mandat.

ARTICLE XXIII - CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. Nomination

Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la Société de gestion.

*Ce Conseil est composé de ~~sept~~ **trois (3)** membres au moins et de douze (12) membres au plus parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.*

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois années.

Tout membre du Conseil de surveillance ne peut cumuler plus de cinq mandats dans des Conseils de surveillance de SCPI.

Les candidats au Conseil de surveillance ne doivent pas être âgés de plus de 77 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de surveillance, les dirigeants de la Société de gestion proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

*En cas de vacance, par décès ou démission, si le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à ~~sept~~ **trois,** le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.*

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'est pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

2. Organisation — réunions et délibérations

Le Conseil nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat un Président, un Vice-Président, et s'il le juge nécessaire, un secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres.

En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du Conseil de Surveillance, soit de la Société de gestion, et selon les modalités précisées par le Règlement intérieur du Conseil de Surveillance. Les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation.

Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une lettre ou d'un télégramme ou donner même sous cette forme des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance : un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis à vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signé par le Président de la séance et le Secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil ou encore par la Société de gestion.

3. Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

– d'assister la Société de gestion;

– de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale s'il y a lieu les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur la gestion de la Société ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la société ;

– de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

4. Responsabilité

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la société. Ils ne répondent, envers la société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

5. Rémunération

Le Conseil de surveillance peut percevoir une rémunération. Dans ce cas, elle est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

6. Règlement intérieur

Un règlement intérieur du conseil de surveillance précisera et complétera les droits et obligations des membres du conseil de surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du conseil de surveillance.

Le règlement intérieur sera adopté lors de l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et pourra être modifié par décision de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société.

ARTICLE XXVI - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, aux jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les Assemblées sont qualifiées d'Ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts et d'Extraordinaires dans les autres cas.

a) Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

par le Conseil de Surveillance ;

par le ou les Commissaires aux Comptes ;

par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés, réunissant au moins le dixième du capital social ;

par les liquidateurs.

Les Associés sont convoqués en Assemblée Générale par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est personnellement envoyée ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans tout autre endroit précisé dans l'avis de convocation.

Les Associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Dans ce cas, le montant des frais de recommandation est à la charge de la Société.

Un ou plusieurs Associés ont la possibilité, s'ils réunissent les conditions qui sont prévues par les dispositions de l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier, de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

Les résolutions proposées par des Associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

Si un modèle de pouvoir est joint à la lettre de convocation, celui-ci doit notamment reproduire l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner qu'au cas où le pouvoir serait retourné sans indication du mandataire, il serait émis au nom du signataire du pouvoir un vote favorable à l'adoption des seuls projets de résolutions agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Pour émettre tout autre vote, l'Associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout Associé peut, par ailleurs, voter par correspondance au moyen d'un formulaire spécifique. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard trois jours avant la date de réunion de l'Assemblée.

Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le délai entre la date d'insertion concernant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres aux Associés (si cet envoi est postérieur) et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours ~~sur première convocation et de six jours sur convocation suivante~~.

~~Lorsqu'une Assemblée ne peut délibérer régulièrement faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et la lettre rappelant la date de la première Assemblée.~~

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les Associés.

Chaque Associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

b) Organisation de l'Assemblée Générale

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de gestion ; à défaut l'Assemblée élit son président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et de ses deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Un état récapitulatif des votes par correspondance lui est joint.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des Assemblées générales, la Société de gestion appliquera la réglementation en vigueur et notamment l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier.

ARTICLE XXIII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle nomme l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine immobilier. ~~Elle approuve les valeurs nette comptable, de réalisation et de reconstitution~~. Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe sa rémunération globale. Elle révoque la Société de gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle Société de gestion.

Elle décide de la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes ; elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire.

~~Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.~~

~~Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.~~

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance.

ARTICLE XXVIII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la société.

Elle peut décider notamment la transformation de la société en société de toute autre forme autorisée par la loi et notamment en société commerciale.

~~Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et~~ ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.

~~Si la condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.~~

ARTICLE XXIX - CONSULTATION ÉCRITE VALANT ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

Afin de provoquer ce vote, la Société de gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la Société de gestion. La Société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La majorité requise sera la majorité des voix exprimées.

La Société de gestion ou toute autre personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote.

Les copies ou extraits de ces procès verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de gestion, un membre du Conseil de Surveillance ou le secrétaire de l'Assemblée Générale.

~~Les décisions collectives par consultations écrites doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales.~~

ARTICLE XXXV

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la Société de gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée générale extraordinaire, réunissant les conditions ~~de quorum et~~ de majorité prévues à l'article XXVII ci-dessus pour décider si la société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'Assemblée Générale réunie dans les conditions ainsi prévues décide de ne point proroger la société comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la Société de gestion deviendra liquidateur de la Société. Il peut lui être adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui, pouvant agir ensemble ou séparément ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus.

Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots aux prix charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société ou la cession à une autre société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la société dissoute.

En un mot, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

autorise *en conséquence la société de gestion à modifier la note d'information pour refléter les changements décidés ci-dessus.*

Treizième résolution

Harmonisation des Statuts avec le règlement intérieur du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

rappelle que l'article XXIII des Statuts prévoit comme condition d'éligibilité au Conseil de Surveillance :

Que le nombre minimum de part à détenir est de 1

Rappelle que l'article II A. 1. du règlement intérieur prévoit que :

Que le nombre minimum de part à détenir est de 5

constate que l'article susvisé des statuts de la SCPI de tiennent pas compte des récentes évolutions du règlement intérieur ;

décide en conséquence de modifier l'article XXIII des Statuts comme suit :

ARTICLE XXIII - CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. Nomination

Il est institué un conseil de surveillance qui assiste la Société de gestion.

Ce Conseil est composé de de trois (3) membres au moins et de douze (12) membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils ont droit éventuellement à une rémunération qui est fixée par la même Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois années.

Tout membre du Conseil de surveillance ne peut cumuler plus de cinq mandats dans des Conseils de surveillance de SCPI.

Les candidats au Conseil de surveillance ne doivent pas être âgés de plus de 77 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Les candidats au Conseil de surveillance doivent détenir au minimum 5 parts au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

[...]

Le reste de l'article est inchangé.

Quatorzième résolution

Possibilité d'organiser des assemblées générales par voie de télécommunication

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

rappelle que l'article 8 de l'Ordonnance 2025 a permis aux SCPI d'organiser leurs assemblées générales par voie de télécommunication,

décide en conséquence de modifier les statuts selon les modalités suivantes :

- d'apporter à l'article XXVI "ASSEMBLÉES GÉNÉRALES" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne *"Rédaction de l'article après modification"* :

Rédaction de l'article avant modification	Rédaction de l'article après modification
ARTICLE XXVI - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables. Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, aux jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation. Les Assemblées sont qualifiées d'Ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts et d'Extraordinaires dans les autres cas. [...]	**ARTICLE XXVI - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES** L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables. Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, aux jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation. **A l'initiative de la société de gestion, les associés peuvent être autorisés à participer et à voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification, conformément à l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et dans le respect des conditions d'application fixées par décret en Conseil d'Etat.** Les Assemblées sont qualifiées d'Ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts et d'Extraordinaires dans les autres cas. [...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

Quinzième résolution

Modification des règles d'approbation du règlement intérieur du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

décide que le règlement intérieur du Conseil de surveillance de la SCPI doit être approuvé par le Conseil d'un commun accord avec la société de gestion

décide en conséquence de modifier l'article XXIII.6 des statuts selon les modalités suivantes :

Règlement intérieur

Un règlement intérieur du conseil de surveillance précisera et complétera les droits et obligations des membres du conseil de surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du conseil de surveillance.

Le règlement intérieur sera adopté lors de l'assemblée générale ***constitutive de la Société et pourra être modifié par le Conseil de Surveillance d'un commun accord avec la société de gestion.*** ~~*annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et pourra être modifié par décision de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société.*~~

Seizième résolution

Pouvoir en vue des formalités

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

ANNEXE AUX RÉSOLUTIONS ORDINAIRES

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

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

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 6 juillet 2022 pour un mandat de trois exercices.

Il doit être renouvelé en intégralité lors de l'Assemblée Générale du 19 juin 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024. Ainsi, 7 à 12 postes sont donc à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants (par ordre alphabétique) :

Prénom et Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernières années	Nombre de parts détenues dans PREMELY HABITAT 2	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
Bruno BOURGOIS	9/10/1957	Gérant de société Consultant financier pour un fonds d'investissement Investisseur privé et gestion parc immobilier Gérant de SCI	10	0
Emmanuel JUNG	22/06/1950	Retraité Expert-comptable Ancien secrétaire général du groupe AYOR	22	2
Marc MILLAUD	11/07/1948	Directeur Société immobilière patrimoine locatif en région PACA (22000 logements) Magistrat au Tribunal de Commerce de Marseille	70	2
Frédéric MOISE	20/11/1962	Chef de projet bancaire (Natixis)	50	0
Jean-Luc NIVAT	05/04/1963	Responsable d'équipes de développement (système et logiciel). Enseignant à l'Université Paul Sabatier de Toulouse (informatique et gestion de projet). Ingénieur, chef de projet (système et logiciel), spécialité Aéronautique, Spatial et Télécoms. Ancien Président du club de tennis de table de Voisins-le-Bx (3ème club du 78, 150 membres).	14	0
Sylvain PORRET	22/04/1976	Directeur Matériaux Nord-Est COLAS (2023-2025) Directeur Général Filiale Ecobat (2018-2022)	20	0
Jean QUENTIN	06/08/1952	Cadre bancaire retraité	30	1
Philippe THEBAUD	26/11/1957	Cadre retraité SNCF	50	0

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont les suivants (par ordre d'arrivée) :

Prénom et Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernières années	Nombre de parts détenues dans PREMELY HABITAT 2	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
Jean-Louis LEFEVRE	17/11/1950	Retraité depuis 2011 Trésorier bénévole Ligue contre le Cancer comité de la Sarthe	50	0
Claude JULLIEN	29/08/1953	Retraitée de la Fonction Publique (Cadre A) depuis 2016	30	0

Réalisation graphique : Atelier Art'6 / Ateliers Hiver.

Amundi
Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

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.