Immobilier

Rapport Annuel 2020

Premely Habitat 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Scellier

LA CONFIANCE ÇA SE MÉRITE

Amundi

ASSET MANAGEMENT

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	3
Le patrimoine immobilier de Premely Habitat 2	4
Chiffres clés au 31 décembre 2020	5
Conjoncture macro-économique et immobilière	6
Rapport de la Société de Gestion	7
Tableaux annexes	18
Comptes annuels au 31 décembre 2020	20
Règles et méthodes comptables	25
Compléments d'informations	27
Rapport général du Conseil de Surveillance	33
Rapports du Commissaire aux comptes	34
Texte des résolutions	36

Organes de gestion et de contrôle
au 31 décembre 2020

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Marc BERTRAND
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	Nadia GRIMAUD
	Fathi JERFEL

Conseil de Surveillance Premely Habitat 2

Président	Emmanuel JUNG
Vice-Président	Jean-Luc CAIVEAU[1]
Secrétaire	Jean QUENTIN
Membres	Jean-Pierre BARBELIN
	Marie-Dominique BLANC-BERT
	Jean-Pierre BOUSSIER
	Jacques BRIERE
	Gilles GUILBAUD
	Marc-Lionel MILLAUD
	Jean-Luc NIVAT
	Jacques RUFER
	Philippe THEBAUD

Commissaires aux comptes

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Suppléant	Patrice MOROT

Expert en évaluation immobilière

CBRE VALUATION

1 Monsieur Jean-Luc CAIVEAU a démissionné de son mandat de Vice-président à compter du 5/12/2020. Le Conseil de Surveillance du 29 mars 2021 a nommé Monsieur Jean-Pierre BARBELIN en qualité de Vice-président en remplacement de Monsieur Jean-Luc CAIVEAU.

Le patrimoine immobilier de Premely Habitat 2



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

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

Chiffres clés - au 31 décembre 2020

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

Les associés

Nombre d'associés
3 389

Nombre de parts souscrites
94 630

Les résultats financiers

Dividende brut par part
43,50 €

Résultat par part
44,92 €

Report à nouveau par part (1) (RAN)
5,15 €

(1) Après affectation du résultat 2020.

Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles au 31/12/2020 25

Surface du Patrimoine au 31/12/2020 ..... 36 347 m²

Nombre de locataires 602

Taux d'occupation financier annuel ..... 95,78 %

Les valeurs de la SCPI

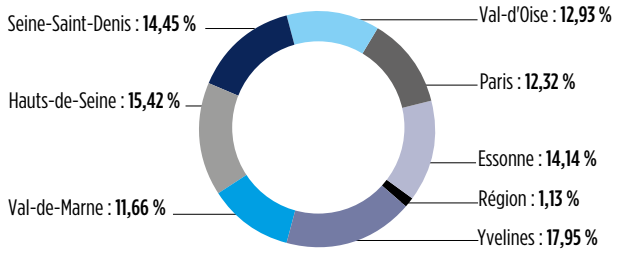
Valeur comptable ..... 171 660 294,21 €
(soit par part : 1 814,02 €)

Valeur de réalisation ..... 178 577 150,85 €
(soit par part : 1 887,11 €)

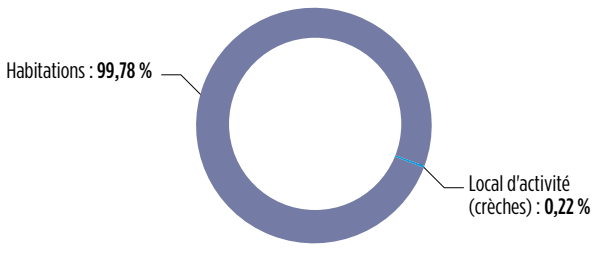
Valeur de reconstitution ..... 208 338 166,87 €
(soit par part : 2 201,61 €)

Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique



Répartition sectorielle



Conjoncture macro-économique et immobilière

Contexte économique

L'année 2020 a été marquée par la pandémie de Covid-19, provoquant une baisse du PIB mondial, sur fond de confinements et de restrictions de déplacements variables selon les pays.

L'Europe a été particulièrement touchée, avec une baisse de PIB estimée à environ 7 % sur 1 an en zone euro. Le décrochage du marché du travail y a été important bien qu'atténué par l'extension des dispositifs de protection de l'emploi, ce qui a contenu la croissance du taux de chômage (taux de 8,3 % en décembre 2020 contre 7,4 % en janvier 2020). En 2020, l'inflation a atteint 0,3 % sur 1 an en moyenne annuelle en zone euro.

Face à la Covid-19, les politiques budgétaires et monétaires ont été particulièrement actives.

Notons également en fin d'année 2020 la signature d'un accord entre le Royaume-Uni et l'Union Européenne concernant le Brexit.

Le marché de l'immobilier résidentiel

En France, les ventes de logements neufs reculent significativement en 2020. Les ventes de logements anciens ont fait preuve d'une résistance certaine malgré les impacts de la situation sanitaire. Après une année 2019 record (1,07 million d'unités vendues), elles atteignent 1,024 million en 2020 soit -4 % sur 1 an. Il s'agit de la 2e meilleure année en termes d'unités vendues sur plus de 30 ans. L'évolution a donc été très différente par rapport au neuf. Si certains effets des recommandations de 2019 du HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) visant à resserrer les conditions d'octroi de crédit se sont produits, la pandémie a eu un impact sur l'activité du marché. Les ventes dans l'ancien ont connu quelques à-coups, avec un ralentissement fort notamment pendant le 1er confinement, avant des rattrapages par la suite.

Au 4e trimestre 2020, le prix standardisé des appartements anciens a crû sur 1 an de 6,2 % en France métropolitaine (données provisoires corrigées des variations saisonnières). La croissance des prix des appartements est de 5,3 % à Paris, 6,5 % en Ile-de-France hors Paris, et 6,5 % en régions. Après un début d'année dynamique, la croissance des prix a ralenti en particulier au 3e trimestre avant d'accélérer quelque peu au 4e trimestre. Les différences d'évolution des prix entre villes restent marquées.

La croissance des loyers du secteur libre (y compris loi 1948) atteint 0,7 % sur 1 an en France métropolitaine en 2020 (en moyenne annuelle) soit légèrement plus que l'inflation (0,5 % sur 1 an).

Des freins à la reprise existent, comme la situation dégradée du marché de l'emploi ou une confiance des ménages inférieure à la moyenne historique. Parallèlement, le marché du logement bénéficie de facteurs favorables à la demande comme le souhait d'être propriétaire, la croissance démographique, le fait d'être souvent considéré comme une "valeur refuge", sans oublier des taux de crédits qui devraient rester attractifs en 2021.

Perspectives 2021

Notre scénario économique central - potentiel mais non certain - est celui d'une hausse du PIB mondial en 2021, avec néanmoins une certaine instabilité de la reprise provoquée par des flambées épidémiques et des mesures de confinement.

En zone euro, après une récession au 1er trimestre 2021, nous anticipons une accélération de la croissance de la zone euro à partir du deuxième trimestre ; la rapidité de la campagne de vaccination reste cruciale pour la reprise. Nous pensons que les gouvernements continueront d'assurer un soutien budgétaire jusqu'à ce que la reprise soit bien engagée et que la Banque centrale européenne restera accommodante. L'inflation devrait augmenter en 2021, et atteindre près de 1,2 % (prévisions au 23/03/2021).

Sur les marchés immobiliers, le contexte économique devrait néanmoins favoriser le maintien de tendances observées en 2020 avec notamment une certaine aversion au risque mais également une segmentation en termes de classes et de caractéristiques d'actifs. Ceux avec des fondamentaux démographiques comme le résidentiel ou la santé devraient conserver un attrait particulier des investisseurs qui y voient un placement plus défensif dans un environnement économique dégradé par la Covid-19.

Source : Amundi Immobilier, Recherche Amundi, brokers, CBRE Recherche, Crédit Agricole, CGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales, Immostat, Insee, (décembre 2020 – janvier 2021).

Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2020 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

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

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

Résumé de l'activité et distribution de la SCPI en 2020

Activité immobilière

L'activité locative de votre SCPI Premely Habitat 2 est restée dynamique cette année avec un taux d'occupation financier stable à 95,78 % en 2020 contre 95,89 % en 2019. Sur l'année, la SCPI a compté 111 relocations pour 127 libérations sur les 638 lots qui composent le patrimoine. Au 31/12/2020, 36 logements sont vacants sur les 638 qui composent son patrimoine. La gestion locative se traduit par de bons résultats financiers qui ont permis d'afficher un résultat de 44,92 € par part en 2020, en hausse de 2,70 % par rapport à 2019.

Compte tenu de ce résultat, la SCPI a opéré une distribution de 43,50 € par part, tout en consolidant son report à nouveau à 5,15 € par part. Cette distribution rapportée au prix de souscription permet à votre SCPI d'offrir une performance de 2,18 %.

La Valorisation du Patrimoine

La valeur d'expertise du patrimoine de la SCPI a augmenté de 7,32 M€ soit 4,30 % par rapport à 2019. Les hausses les plus notables en montant sont à attribuer aux immeubles de Saint-Ouen, Paris et Vélizy-Villacoublay. Cette appréciation de valeur des immeubles a permis de faire évoluer la valorisation des parts de votre SCPI (valeur de réalisation) à 1 887,11 € part soit + 4,30 %.

La distribution courante de 2020

Acomptes de distribution et report à nouveau (en €)	2020	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	353 036,19	3,73
Résultat comptable	4 251 102,39	44,92
Distribution brute annuelle	-4 116 405,00	-43,50
Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat	487 733,58	5,15

Les perspectives et la distribution prévisionnelle 2021 de la SCPI

Perspectives 2021 de la SCPI

Malgré la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19, le marché résidentiel a montré sa résilience, les impacts financiers sur l'année 2020 n'ont pas été significatifs pour votre SCPI. La Société de Gestion reste attentive à l'encaissement des loyers et l'attractivité des logements.

Dans ce contexte, Premely Habitat 2 poursuivra en 2021 la gestion locative courante de son patrimoine dans la continuité de 2020, avec l'objectif de :

- louer les logements à la valeur de marché,
- réaliser des travaux d'aménagement si les conditions de marché le demandent,
- réduire au maximum les délais de commercialisation suite au départ du locataire,
- surveiller les recouvrements des loyers,
- rester vigilants sur la solvabilité des locataires.

La priorité est donnée à louer les logements vacants en restant à l'écoute des spécificités de chaque marché et des attentes locataires.

S'agissant de la distribution prévisionnelle 2021

Les prévisions budgétaires permettent à la Société de Gestion d'envisager une distribution annuelle de 42,00 € par part en 2021, cet objectif étant généralement révisé en fin d'année en fonction des résultats effectifs de la SCPI. Elle prévoit une distribution de 10,50 € par part pour les 3 premiers trimestre et un ajustement de la distribution qui pourrait intervenir au 4e trimestre, visant à atteindre ou approcher la cible de distribution annuelle de 42,00 € par part selon le résultat effectif de la SCPI.

Les Comptes de la SCPI

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

(en €)	31 décembre 2019 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière [1]	6 752 975,76	6 811 538,00	
Autres produits	18 419,20	12 157,59	
Produits financiers [2]	2 557,09	1 198,23	
Sous-total Produits	**6 773 952,05**	**6 824 893,82**	**0,75 %**
Charges et provisions			
Charges immobilières [3]	-927 312,47	-1 178 949,97	
Frais généraux	-1 097 266,72	-781 621,73	
Travaux de remise en état	-197 224,32	-102 274,70	
Provisions nettes [4]	-58 701,68	-126 687,46	
Provisions pour charges non récupérables	-370 753,02	-386 127,60	
Charges financières sur emprunts			
SOUS-TOTAL CHARGES ET PROVISIONS	**-2 651 258,21**	**-2 575 661,46**	**-2,85 %**
Résultat exceptionnel	16 335,65	1 870,03	
RÉSULTAT COMPTABLE	**4 139 029,49**	**4 251 102,39**	**2,71 %**
Résultat comptable par part [5]	43,74	44,92	
Dividendes bruts par part	-43,50	-43,50	
Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat par part	3,73	5,15	

(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)

Charges immobilières (en €)	31 décembre 2019 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	-213 861,58	-159 650,63	
Assurances	-13 336,35	-13 464,31	
Honoraires [1]	-148 846,88	-374 276,25	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-561 517,16	-564 015,71	
Autres	10 249,50	-67 543,07	
Total	**-927 312,47**	**-1 178 949,97**	**27,14 %**

(1) Honoraires de gestions techniques et locatives.

Le poste entretiens et réparations 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 2019 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	-826 810,16	-508 926,39	
Honoraires de commissaires aux comptes	-15 185,36	-18 845,57	
Frais divers de gestion	-255 271,20	-253 849,77	
Total	**-1 097 266,72**	**-781 621,73**	**-28,77 %**

Les frais généraux comportent principalement :
- la commission de gestion, calculée au taux de 7,535 % TTI sur les loyers encaissés et les 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 (75 448,49 €),
  - les Honoraires conseil et commercialisation (163 258,34 €),
  - les frais bancaires (-13 555,08 €) et les cotisations et redevance (1 586,00 €).

Provisions pour gros entretien

La SCPI n'a pas eu à constituer de provision pour gros entretien au titre de l'exercice 2020.

Les travaux de remises en état

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

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Sites	Code postal	Ville	Nature	(en €)
165 rue de Versailles	78150	Le Chesnay	Travaux de remise en état	-4 047,73
avenue Aron/Tenine	92160	Antony	Travaux de remise en état	-9 368,78
ZAC du Moulin à vent boulevard des merveilles	95000	Cergy le Haut	Travaux de remise en état	-3 322,44
50 rue de l'Ourcq	75019	Paris	Travaux de remise en état	-7 109,70
5/7 rue Outrequin	94550	Chevilly Larue	Travaux de remise en état	-2 585,67
57 rue Henri Barbusse	95100	Argenteuil	Travaux de remise en état	-19 107,21
Domaine d'OZ rue charcot	91300	Massy	Travaux de remise en état	-5 283,32
ZAC DES DOCKS	93400	Saint Ouen	Travaux de remise en état	-13 569,78
Plein Ciel Horizon rue Gabriel Péri	94230	Cachan	Travaux de remise en état	-3 263,60
3&5 avenue Morane Saulnier	78140	Velizy-Villacoublay	Travaux de remise en état	-6 771,79
15 rue Léon Giraud	75019	Paris	Travaux de remise en état	-8 408,37
Le clos Jeanne d'Arc	95130	Franconville	Travaux de remise en état	-12 084,46
9 boulevard des Explorateurs	95000	Cergy	Travaux de remise en état	-3 362,24
ZAC du quartier de l'Eglise	78800	Houilles	Travaux de remise en état	-4 472,70
Divers			Travaux de remise en état	483,09
Total				**-102 274,70**

Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récuperable se décompose comme suit :

- des charges sur lots vacants pour -42 710 €,
- des charges non récupérables pour -297 029 €,
- les charges sur exercices antérieurs (redditions de charges) pour -46 389 €.

La politique de cessions et d'acquisitions

La SCPI étant en phase d'exploitation, il n'y a ni acquisitions, ni cessions.

Situation Locative

Le taux d'occupation

1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre	4e trimestre	Annuel(1)
97,31 %	96,41 %	94,48 %	95,01 %	95,78 %

Le taux d'occupation annuel est de 95,78 % en 2020.

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

En 2020, 111 baux ont été signés.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2020, 36 logements étaient vacants.

Les contentieux

Dépréciations des créances locataires (en €)	31 décembre 2019 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (b-a)/a
Provision pour contentieux début de période	-525 372,16	-559 427,65	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-188 182,63	-213 439,85	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	154 127,14	103 086,42	
Provision pour contentieux fin de période	**-559 427,65**	**-669 781,08**	**19,73 %**

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

La provision pour créances douteuses de votre SCPI s'établit au 31/12/2020 à 669 781,08 € contre 559 427,65 € en 2019, soit une dotation nette annuelle de 110 353,43 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 213 439,85 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 79 126,86 € issues des actions de recouvrement,
- de reprises pour passage en pertes de créances représentant 23 959,56 €.

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 sans droit ni titre dont font l'objet nos débiteurs. Ceci pour permettre de relouer les logements concernés dans les meilleurs délais.

Les expertises

La société CBRE VALUATION, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2020 à l'actualisation des valeurs d'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de Premely Habitat 2.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 177 690 000 € hors droits et à 189 950 610 € droits inclus, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 170 773 143,36 €.

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 31/12/2020 de 178 577 150,85 €.

(en €)	2019	2020	Évolution 2019/2020
Valeur de réalisation	171 149 668,96	178 577 150,85	4,34 %

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

Le marché des parts

Marché Secondaire

146 parts ont été échangées sur le marché secondaire au cours de l'année 2020.

Date	Nombre de parts échangées	Prix de confrontation (€) (Hors Frais)
31/01/2020	40	1261,40
29/02/2020	27	1271,70
30/06/2020	25	1284,00
31/08/2020	5	1283,10
31/10/2020	7	1279,30
31/12/2020	42	1279,30

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'exercice 2020.

Performance

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

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 2020 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. 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 01/01/2021

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

Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français

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

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

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

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

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

Prélèvement à la source (PAS)

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

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

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

Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation.

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

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

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

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

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

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

Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

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

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

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

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

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

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

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

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

Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dividendes et distributions assimilées

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

Produits de placement à revenus fixes.

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

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

Plus-values de cession de valeurs mobilières

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

Spécificités du dispositif Scellier

Créée en 2010, la SCPI Premely Habitat 2 permet aux associés de bénéficier du dispositif Scellier. Les avantages fiscaux du dispositif Scellier concernent l'investissement dans l'immobilier neuf résidentiel à usage locatif dans les zones éligibles. Ils permettent aux associés de bénéficier d'une réduction d'impôt dont le taux est de 25 % pour les souscriptions réalisées en 2010. En contrepartie, la SCPI s'engage à louer les immeubles pendant une durée de 9 ans minimum.

La réduction d'impôt est imputée pour la première fois, selon le cas, l'année d'achèvement du logement (ou des travaux de réhabilitation) ou de son acquisition si elle est postérieure ou de la réalisation de la souscription. La réduction d'impôt Scellier est étalée sur 9 ans, à raison d'un neuvième par an, sur un investissement plafonné à 300 000 €. Lorsque la réduction d'impôt excède l'impôt à payer, le différentiel est reportable sur les 6 années suivantes.

Pour préserver l'avantage fiscal du dispositif Scellier, les associés de la SCPI sont tenus de conserver leurs parts pendant la durée de location correspondant à un minimum de neuf ans à compter de la première mise en location du dernier des logements restant à louer par la SCPI quelle que soit sa date d'acquisition.

Fiscalité pour une part (en €) [1]

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
44,92	43,50	46,67	46,66	0,01

(1) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31 décembre 2020.

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

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

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

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mise en place pour PREMELY HABITAT 2, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-68) et du Code Monétaire et Financier (art.L.621-18-3).

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

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

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

Tout membre du Conseil de Surveillance ne peut cumuler plus de cinq (5) mandats dans des Conseils de Surveillance des SCPI.

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 fraudes et erreurs,
- exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables,
- connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques,
- performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes.

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

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 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 Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité et du Contrôle interne hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) du groupe Amundi,
- un Comité Risques et un Comité Compliance, qui ont pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

C) Description du dispositif

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

De plus la Société de Gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant l'automatisation d'une partie 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 :

- **Le contrôle permanent de 1er niveau,** ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 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 et du Contrôle interne 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 du Contrôle interne 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.

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 et du Contrôle interne d'Amundi Immobilier.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
  - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
  - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation 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. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique,
  - 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.

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 4 février 2020, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2019 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2020.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2020, 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 2020, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 136 collaborateurs au 31 décembre 2020) s'est élevé à 12 829 419 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 10 049 070 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 et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 780 349 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, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice.

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (5 collaborateurs au 31 décembre 2020) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2020), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

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

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

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

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

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

A) Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

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

Critères non-financiers usuels :

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

B) Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Recettes ;
- Collecte brute ; développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits ;

Critères non-financiers usuels :

- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et du client ;
- Satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- Qualité du management ;
- Sécurisation/développement du fonds de commerce ;
- Transversalité et partage des best practices ;
- Esprit d'entreprise.

C) Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment,

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

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

Le groupe Amundi développe une politique d'Investissement Responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques en réponse aux défis sociaux et environnementaux actuels et à venir, à travers une gouvernance transparente et de qualité. En 2018, le groupe annonce un plan d'actions à 3 ans pour donner une nouvelle portée à ses ambitions, avec comme principaux objectifs une intégration ESG (Environnement Sociétal et Gouvernance) à 100 % dans la notation, la gestion et les votes. Amundi finalise en 2021 la mise en œuvre de ce plan.

PRI Principles for Responsible Investment

Signature des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.



Amundi s'est une nouvelle fois vu attribuer en 2020 le score le plus élevé (A+) selon le rapport d'évaluation annuel établi par les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) dans la catégorie "Stratégie & Gouvernance" et pour son approche d'investissement responsable dans la gestion des actions cotées et des titres à revenu fixe.

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 2019 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. Elle est accessible sur son site internet.

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

Plan Bâtiment Durable

Amundi Immobilier s'investit aussi 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 œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier. Différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

Amundi Immobilier, au sein de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement de l'immobilier), a activement contribué à la création d'une Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier, gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs finaux.

ASPIM Association Française des Sociétés de Placement Immobilier

Dès 2018, Amundi 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).

OID Pionnier immobilier responsable

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. 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.

? / 20 *L'évaluation des actifs*

La méthodologie de notation des immeubles d'Amundi Immobilier a été revue en 2020 afin de répondre aux enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) actuels. Amundi Immobilier consolide son dispositif tout en capitalisant sur la méthodologie existante.

La notation s'est renforcée par une dizaine de critères supplémentaires permettant de couvrir l'ensemble des attentes ESG auquel le Fonds répond.

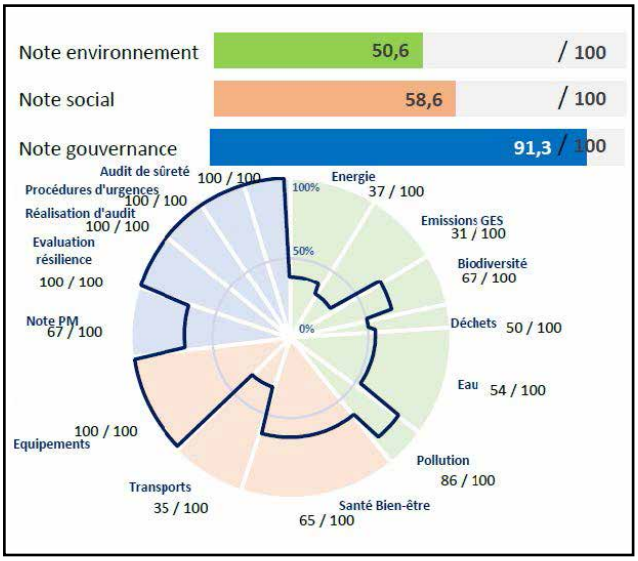
Ainsi chaque immeuble est noté sur 14 thématiques réparties sur les trois piliers ESG - E(vert), S (orange) et G (bleu).

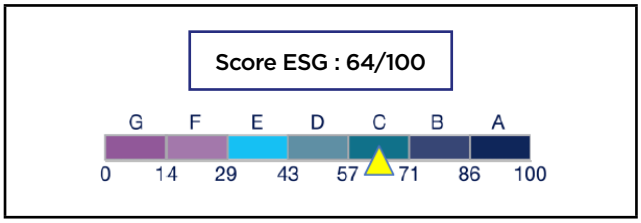
Les notes obtenues sur ces 14 thématiques sont globalisées dans le score ESG allant de 0 à 100. Cette note classe les actifs sur une échelle de A à G, la meilleure note étant A (100).

Cette évaluation est utilisée durant les différentes phases de vie de l'actif :

- **A l'acquisition :** elle mesure les performances environnementales et sociales des actifs permettant d'exclure tout actif ayant une note inférieure à E.
- **En phase de gestion courante :** la notation est révisée tous les 3 ans ou chaque fois que des évolutions notables comme des travaux surviennent sur l'immeuble. Si la note de l'actif se détériore et passe en dessous des seuils évoqués précédemment, les équipes de gestion mettent en place un plan d'action pour porter la note de l'actif à un niveau acceptable ou arbitre l'actif.

Exemple d'un actif ayant un score ESG de 64/100





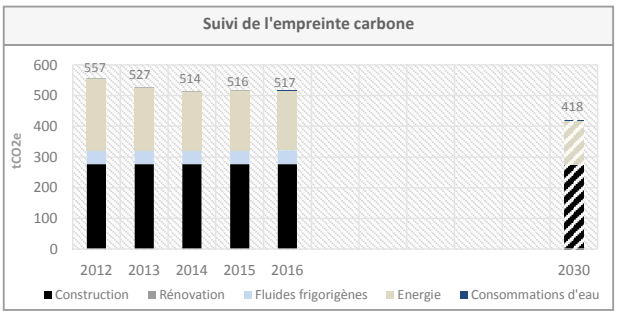
Les émissions de gaz à effet de serre :

Un bilan carbone de chaque actif est réalisé prenant en compte les 3 sources d'émissions existantes :

- les émissions directes : émissions liées au gaz, fioul et fuites de fluides frigorigènes ;
- les émissions indirectes liées aux consommations énergétiques : émissions liées à l'électricité, l'eau, les réseaux de chaleur et de froid ;
- les autres émissions indirectes : émissions liées aux matériaux de construction / rénovation.

Ce bilan est représenté pour chaque actif, sous forme de graphique :

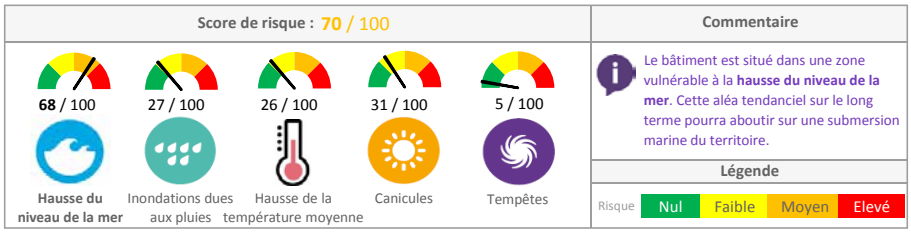
Il permet d'élaborer l'empreinte carbone cible compatible avec une trajectoire 2°C (limitation du réchauffement climatique à 2°C au-dessus des températures préindustrielles – Accord de Paris). Déterminant ainsi les réductions d'émissions de Gaz à effet de serre à réaliser.



L'exposition des actifs aux risques climatiques :

Les risques liés aux changements climatiques se traduisent par des évènements chroniques (élévation du niveau de la mer et de la température) et exceptionnels (canicules, inondations, tempêtes) pouvant endommager le bâtiment ou ses équipements.
Cette étude nous permet donc d'identifier les actifs qui pourrait subir les conséquences de ces changements et de prévoir des mesures d'adaptation et de prévention pour favoriser leur résilience.

Exemple d'un actif dont le score de risque lié au changement climatique est de 70/100



L'action d'Amundi Immobilier sur la biodiversité et la végétalisation en ville.

Dans la continuité de l'engagement d'Amundi pour la biodiversité à travers l'initiative Act4nature, Amundi Immobilier a renforcé sa politique d'intégration de critères ESG et instauré en 2017 un axe biodiversité dans la gestion de son parc d'immeubles en gestion. Cet axe prend deux formes principales :

1. L'installation de ruches en toiture des bâtiments dans le but de participer à la promotion de l'apiculture urbaine et lutter contre le fléau que constitue la disparition des insectes pollinisateurs.
   Chaque année, un atelier pédagogique est organisé dans les immeubles concernés afin de sensibiliser les occupants et exploitants à cette problématique.
2. La végétalisation des immeubles. Celle-ci peut prendre 3 formes différentes en fonction des enjeux et du contexte de l'actif :
   a. La biodiversité : une végétalisation qui va favoriser la restauration et la continuité des habitats naturels du territoire.
   b. L'agriculture urbaine : une végétalisation qui va favoriser la culture de plantes aromatiques ou de fruits/légumes qui pourront ensuite être distribués aux locataires. Ce type de projet permet généralement de créer une activité intéressante sur l'actif à travers la formation d'un club potager, de fournir une ressource pour les pollinisateurs et d'accroitre la satisfaction des utilisateurs en leur proposant des produits directement cultivés sur place.
   c. L'agrément des utilisateurs : une végétalisation qui est tournée vers la création d'un lieu de repos ou de travail alternatif sur l'actif permettant aux utilisateurs de bénéficier d'un nouvel espace de vie conçu comme un cocon de verdure.

La production d'énergie renouvelable

Dans le but de contribuer à la transition énergétique, Amundi Immobilier veille à favoriser la mise en place de sources de production d'énergies renouvelables sur ses actifs. La production de ces dispositifs est soit utilisée par les locataires pour leur propre consommation soit revendu au réseau électrique pour verdir le mix énergétique (renforcement des énergies renouvelables).

Panneaux Photovoltaïques en toiture de l'actif Enjoy à Paris 17e.
La production annuelle du projet atteint environ 398 MWh par an.



Concernant Premely Habitat 2

En adéquation avec sa stratégie d'investissement Premely Habitat 2 a acquis ses immeubles dans une logique de maîtrise des performances énergétiques avec une recherche d'amélioration thermique par rapport à la règlementation en cours au moment de la construction des immeubles. Ainsi 97 % du parc en valeur est labellisé BBC (bâtiment basse consommation), HPE (Haute performance énergétique) ou encore THPE (très haute performance énergétique) en 2020. Une très légère augmentation est constatée par rapport à 2019 dû à la valorisation 2020 des actifs du fonds.

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2019	2020
Valeurs de la société		
Valeur comptable	171 525 596,82	171 660 294,21
Valeur de réalisation	171 149 668,96	178 577 150,85
Valeur de reconstitution	199 595 708,47	208 338 166,87
Valeurs de la société ramenées à une part		
Valeur comptable	1 812,59	1 814,02
Valeur de réalisation	1 808,62	1 887,11
Valeur de reconstitution	2 109,22	2 201,61

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.

Valeur de réalisation

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

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

Valeur de reconstitution

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

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

Évolution du capital fin de période

	2016	2017	2018	2019	2020
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	3 366	3 374	3 376	3 385	3 389

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

Évolution du marché secondaire des parts

	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre de parts cédées ou retirées	19	73	96	424	146
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,02 %	0,08 %	0,10 %	0,45 %	0,15 %
Demandes de cessions ou de retraits en attente	189	198	115	299	103
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait					
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)	1 442,83	3 603,48	5 082,92	24 733,47	9 113,60

Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en euros par part)	2016	2017	2018	2019	2020
Report à nouveau avant affectation du résultat	2,20	2,22	2,36	3,49	3,73
Dividende brut versé au titre de l'année	-44,00	-42,00	-42,00	-43,50	-43,50
Résultat de l'exercice	43,52	42,14	43,14	43,74	44,92
Impact changement de méthode PGR/PGE					
Report à nouveau après affectation du résultat	2,22	2,36	3,49	3,73	5,15

PGR/PGE : provisions pour grosses réparations/ provisions pour gros entretien.

Emploi des fonds

(en €)	Réel 2019	Variation	Réel 2020
I - Fonds collectés	**173 377 300,80**	**0,00**	**173 377 300,80**
Capital	166 548 800,00		166 548 800,00
Primes nettes de souscription / fusion	6 828 500,80		6 828 500,80
II - Emplois des fonds	**-172 620 256,35**	**-4 590,99**	**-172 624 847,34**
Report à nouveau	330 411,68	22 624,51	353 036,19
Investissements	-172 950 668,03	-27 215,50	-172 977 883,53
Montant restant à investir (I + II)	**757 044,45**	**-4 590,99**	**752 453,46**

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 31/12/2020 par date d'échéance. Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		222	45	32	20	**319**
Montant total des factures concernées (en €)		229 309	48 140	98 190	472 486	**848 125**
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		2,97 %	0,62 %	1,27 %	6,12 %	**10,99 %**

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 31/12/2020 par date d'échéance. Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	12	6	14	17	70	**119**
Montant total des factures concernées (en €)	234 987	1 545	25 202	127 041	53 024	**441 799**
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	8,15 %	0,05 %	0,87 %	4,41 %	1,84 %	**15,33 %**

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

	2016		2017		2018		2019		2020	
	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	68,37	99,64 %	66,58	97,99 %	68,79	98,82 %	71,36	98,09 %	71,98	99,34 %
Produits financiers	0,08	0,11 %	0,04	0,06 %	0,05	0,07 %	0,03	0,04 %	0,01	0,02 %
Produits divers	0,17	0,25 %	1,33	1,95 %	0,77	1,10 %	1,37	1,88 %	0,47	0,64 %
Total des revenus	**68,62**	**100,00 %**	**67,94**	**100,00 %**	**69,61**	**100,00 %**	**72,75**	**100,00 %**	**72,46**	**100,00 %**
Charges externes (1)										
Commission de gestion	-8,07	-11,76 %	-7,65	-11,26 %	-8,21	-11,79 %	-8,74	-12,01 %	-5,38	-7,42 %
Autres frais de gestion	-1,29	-1,88 %	-1,52	-2,23 %	-1,42	-2,05 %	-1,80	-2,47 %	-1,87	-2,58 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-1,46	-2,12 %	-1,15	-1,69 %	-2,04	-2,92 %	-4,52	-6,21 %	-3,88	-5,35 %
Charges locatives non récupérables	-12,71	-18,52 %	-13,85	-20,39 %	-14,20	-20,40 %	-13,69	-18,82 %	-15,29	-21,10 %
Sous-total Charges externes	**-23,52**	**-34,27 %**	**-24,16**	**-35,56 %**	**-25,86**	**-37,16 %**	**-28,75**	**-39,52 %**	**-26,42**	**-36,46 %**
Charges internes										
Amortissements nets										
– patrimoine										
– autres										
Provisions nettes (2)										
– pour travaux							0,02	0,03 %		
– autres	-1,57	-2,29 %	-1,61	-2,37 %	-0,50	-0,72 %	-0,39	-0,54 %	-1,09	-1,50 %
Sous-total Charges internes	**-1,57**	**-2,29 %**	**-1,61**	**-2,37 %**	**-0,50**	**-0,72 %**	**-0,37**	**-0,51 %**	**-1,09**	**-1,50 %**
Total des charges	**-25,09**	**-36,57 %**	**-25,77**	**-37,93 %**	**-26,37**	**-37,88 %**	**-29,12**	**-40,03 %**	**-27,51**	**-37,96 %**
Charges financières	0,00	-0,01 %	-0,03	-0,04 %	-0,02	-0,02 %	-0,06	-0,09 %	-0,05	-0,07 %
Résultat courant	**43,52**	**63,43 %**	**42,14**	**62,03 %**	**43,23**	**62,10 %**	**43,57**	**59,88 %**	**44,90**	**61,97 %**
Produits exceptionnels	0,02	0,03 %					0,17	0,24 %	0,02	0,03 %
Charges exceptionnelles	-0,02	-0,04 %	-0,01	-0,01 %	-0,10	-0,14 %				
Résultat net comptable	**43,52**	**63,42 %**	**42,14**	**62,02 %**	**43,14**	**61,97 %**	**43,74**	**60,12 %**	**44,92**	**62,00 %**
Variation du report à nouveau Dotation (–) Reprise (+)	-0,02	-0,03 %	-0,14	-0,20 %	-1,14	-1,63 %	-0,24	-0,33 %	-1,42	-1,96 %
Revenu brut distribué	43,50	63,39 %	42,00	61,82 %	42,00	60,33 %	43,50	59,79 %	43,50	60,03 %

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

Comptes annuels - au 31 décembre 2020

État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	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)	170 773 143,36	177 690 000,00	170 745 927,86	170 370 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	**170 773 143,36**	**177 690 000,00**	**170 745 927,86**	**170 370 000,00**
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour gros entretien				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
3 -Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers controlés	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL I - Placements immobiliers	**170 773 143,36**	**177 690 000,00**	**170 745 927,86**	**170 370 000,00**
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	110 431,40	110 431,40	110 094,06	110 094,06
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	**110 431,40**	**110 431,40**	**110 094,06**	**110 094,06**
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 324 938,76	1 324 938,76	1 139 334,04	1 139 334,04
Provisions pour dépréciation des créances	-669 781,08	-669 781,08	-559 427,65	-559 427,65
Autres créances	108 713,76	108 713,76	673 774,07	673 774,07
Sous-total 2 - Créances	**763 871,44**	**763 871,44**	**1 253 680,46**	**1 253 680,46**

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	1 024 857,15	1 024 857,15	1 023 658,98	1 023 658,98
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 122 568,11	2 122 568,11	1 682 064,88	1 682 064,88
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	**3 147 425,26**	**3 147 425,26**	**2 705 723,86**	**2 705 723,86**
TOTAL III - Actifs d'exploitation	**4 021 728,10**	**4 021 728,10**	**4 069 498,38**	**4 069 498,38**
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-14 641,08	-14 641,08	-22 266,61	-22 266,61
Dettes				
Dettes financières	-559 210,60	-559 210,60	-571 709,88	-571 709,88
Dettes d'exploitation	-840 217,88	-840 217,88	-816 905,89	-816 905,89
Dettes diverses	-1 720 507,69	-1 720 507,69	-1 878 947,04	-1 878 947,04
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	**-3 134 577,25**	**-3 134 577,25**	**-3 289 829,42**	**-3 289 829,42**
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)	**171 660 294,21**		**171 525 596,82**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		**178 577 150,85**		**171 149 668,96**

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

Tableau de variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2020
1 - Capital				
Capital souscrit	166 548 800,00			166 548 800,00
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 - Capital	**166 548 800,00**		**0,00**	**166 548 800,00**
2 - Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	22 711 200,00			22 711 200,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-18 087 439,37			-18 087 439,37
Sous-total 2 - Prime d'émission	**4 623 760,63**		**0,00**	**4 623 760,63**
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves				
Report à nouveau (R.A.N.)	330 411,68	22 624,51		353 036,19
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	**330 411,68**	**22 624,51**	**0,00**	**353 036,19**
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	4 139 029,49	-4 139 029,49	4 251 102,39	4 251 102,39
Acomptes sur distribution	-4 116 404,98	4 116 404,98	-4 116 405,00	-4 116 405,00
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	**22 624,51**	**-22 624,51**	**134 697,39**	**134 697,39**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	**171 525 596,82**	**0,00**	**134 697,39**	**171 660 294,21**

Engagements hors bilan

(en €)	Exercice 2020	Exercice 2019
Dettes garanties		
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2020.

Engagements réciproques

Néant.

Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Résultat de l'activité immobilière				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	6 811 538,00		6 752 975,76	
Charges facturées	890 962,66		993 438,72	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	12 157,59		18 419,20	
Reprise de provisions			2 000,00	
Transfert de charges immobilières	31 899,94		110 768,47	
Sous total 1 - Produits immobiliers		**7 746 558,19**		**7 877 602,15**
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	890 962,66		993 438,72	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	367 147,33		427 804,04	
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	1 447 106,44		1 295 626,48	
Sous total 2 - Charges immobilières		**2 705 216,43**		**2 716 869,24**
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		**5 041 341,76**		**5 160 732,91**
II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprise de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	103 086,42		154 127,14	
Reprise de provisions pour risques et charges	22 266,61		13 361,07	
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	0,12		0,45	
Sous total 1 - Produits d'exploitation		**125 353,15**		**167 488,66**
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	508 926,39		826 810,16	
Charges d'exploitation de la société	145 328,58		139 110,26	
Diverses charges d'exploitation	31 761,54		31 255,81	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation	14 641,08		16 582,61	
Dépréciation des créances douteuses	213 439,85		188 182,63	
Sous total 2 - Charges d'exploitation		**914 097,44**		**1 201 941,47**
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		**-788 744,29**		**-1 034 452,81**
III - Resultat financier				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	1 198,23		2 557,09	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous total 1 - Produits financiers		**1 198,23**		**2 557,09**
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	4 563,34		6 143,35	
Dépréciations des charges financières				
Sous total 2 - Charges financières		**4 563,34**		**6 143,35**
Total III - Résultat financier (1-2)		**-3 365,11**		**-3 586,26**

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Détail	Total	Détail	Total
IV - Produits exceptionnels				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	1 870,03		16 335,65	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous total 1 - Produits exceptionnels		**1 870,03**		**16 335,65**
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous total 2 - Charges exceptionnelles		**0,00**		**0,00**
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		**1 870,03**		**16 335,65**
Résultat net (I+II+III+IV)		**4 251 102,39**		**4 139 029,49**

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

La société a procédé à la distribution d'acomptes trimestriels sur dividendes en 2020, pour un total de 4 116 405 euros, soit 43,50 € par part.

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne.

Dans le cas de votre SCPI, les effets de cette crise sur les états financiers de la société ont pu principalement concerner la commercialisation locative des immeubles, le recouvrement des loyers et la valorisation des actifs.

Evénements post-clôture

Néant

Règles et méthodes comptables

Introduction

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 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.

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.

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 d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

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

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI. Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 17 décembre 2020.

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 entretrien

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 (2021-2025) 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 des produits financiers nets.

Provision pour risques et charges

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

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

Engagements Hors bilan

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

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

Compléments d'informations

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	170 773 143,36	177 690 000,00	170 745 927,86	170 370 000,00
Total	**170 773 143,36**	**177 690 000,00**	**170 745 927,86**	**170 370 000,00**

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

Situation des investissements

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Affectation surface détaillée	Surface en m²	Nbre de logements/ immeuble	Prix d'acquisition hors droits (en €)	Travaux (en €)	Valeur Nette Comptable (en €)
ILE-DE-FRANCE								
19 avenue Gabriel Péri	92120 - MONTROUGE	2011	Résidentiel	1 611	23	10 700 767,43	2 541,77	10 703 309,20
83 avenue Jean Jaurès	92120 - MONTROUGE	2011	Résidentiel	1 020	20	6 659 980,80		6 659 980,80
1&3 rue du Clos St Michel	94550 - CHEVILLY-LARUE	2011	Résidentiel	2 551	42	10 442 277,50		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		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		9 247 772,88
Le Caroussel Saint-Nicolas - 3 rue Blaise Pascal	78800 - HOUILLES	2011	Résidentiel	1 136	21	5 796 701,12		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		9 800 476,80
20 rue Crèvecoeur - Bât. M	93300 - AUBERVILLIERS	2011	Résidentiel	1 360	24	5 669 675,80		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		3 904 110,25
57/59 rue Henri Barbusse	95100 - ARGENTEUIL	2011	Résidentiel	1 116	18	4 518 200,56		4 518 200,56
50 rue de l'Ourcq	75019 - PARIS	2011	Résidentiel	1 801	38	12 044 082,32	20 000,00	12 064 082,32
15 rue Léon Giraud	75019 - PARIS	2012	Résidentiel	891	24	6 033 167,20		6 033 167,20
10 place Lucien Boilleau, 2 rue Barbara	91420 - MORANGIS	2012	Résidentiel	1 921	32	7 488 653,30		7 488 653,30
9 allée Jean Monnet (1)	78140 - VÉLIZY-VILLACOUBLAY	2012	Résidentiel	2 601	51	12 000 445,80		12 000 445,80
12 rue Jeanne d'Arc	95130 - FRANCONVILLE	2012	Résidentiel	2 927	46	12 472 434,82	192 965,36	12 665 400,18
165 rue de Versailles	78150 - LE CHESNAY	2012	Résidentiel	1 753	35	9 666 835,00		9 666 835,00
71/73 avenue Pasteur	93100 - MONTREUIL	2012	Résidentiel	1 390	25	6 719 028,74	717,60	6 719 746,34
			local d'activité	89	1			
37/39 rue des Peupliers	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	2012	Résidentiel	626	12	4 630 958,96		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		9 451 593,83
9 boulevard des Explorateurs, 2 & 4 rue Phileas Fogg	95000 - CERGY	2012	Résidentiel	903	14	3 229 921,06		3 229 921,06
ZAC MOULIN A VENT-11 boulevard d'Erkrath	95800-CERGY LE HAUT	2011	Résidentiel	1 241	21	4 778 462,01	5 100,00	4 783 562,01
ZAC des Docks "Seine et Parc" - 3 rue de la Distillerie	91130 - RIS ORANGIS	2012	Résidentiel	1 709	29	5 860 820,80		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		3 881 463,48
"POLYCR'HOME" - 42 rue des Meuniers	93100 - MONTREUIL	2012	Résidentiel	255	5	1 480 501,30		1 480 501,30
Sous-total ILE-DE FRANCE			**24 immeuble(s)**	**35 626**	**626**	**168 271 218,63**	**221 324,73**	**168 492 543,36**
RÉGIONS								
5 rue Simone Boudet Hall H	31200 - TOULOUSE	2010	Résidentiel	721	12	2 274 000,00	6 600,00	2 280 600,00
Sous-total Régions			**1 immeuble(s)**	**721**	**12**	**2 274 000,00**	**6 600,00**	**2 280 600,00**
Total 2020			**25 immeuble(s)**	**36 347**	**638**	**170 545 218,63**	**227 924,73**	**170 773 143,36**
Total 2019			**25 immeuble(s)**	**36 347**	**638**	**170 518 003,15**	**227 924,73**	**170 745 927,86**

(1) des honoraires relatifs à l'acquisition de l'immeuble de Vélizy ont été constatés en 2020, pour 27 215,50 €.

Plan pluri-annuel des gros entretien

Néant.

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
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	170 745 927,86	27 215,50		170 773 143,36
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	**170 745 927,86**	**27 215,50**	**0,00**	**170 773 143,36**
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	110 094,06		-337,34	110 431,40
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	**110 094,06**	**0,00**	**-337,34**	**110 431,40**
Total	**170 856 021,92**	**27 215,50**	**-337,34**	**170 883 574,76**

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
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				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Degré de liquidité Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Degré de liquidité Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2020
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	551 763,15	625 832,74			625 832,74
Locataires douteux	587 570,89	699 106,02			699 106,02
Dépréciation des créances	-559 427,65	-669 781,08			-669 781,08
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités		274,26			274,26
Associés opération sur capital	284 232,66	58 385,80			58 385,80
Syndic					
Autres débiteurs	389 541,41	50 053,70			50 053,70
Total	**1 253 680,46**	**763 871,44**			**763 871,44**

Tableau de variation des provisions - Actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2020
Provision pour gros entretien				
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Degré d'exigibilité Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Degré d'exigibilité Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2020
Provisions pour risques et charges	22 266,61	14 641,08			14 641,08
Dépôts de garantie reçus	571 709,88			559 210,60	559 210,60
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	816 905,89	840 217,88			840 217,88
Dettes diverses					
Dettes sur immobilisations	72 115,00	64 215,00			64 215,00
Locataires créditeurs	31 929,62	53 476,80			53 476,80
Dettes aux associés	1 460 467,29	1 360 138,72			1 360 138,72
Dettes fiscales					
Autres dettes diverses	314 435,13	242 677,17			242 677,17
Total	**3 289 829,42**	**2 575 366,65**		**559 210,60**	**3 134 577,25**

Tableau de variation des provisions - Passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2020
Dépréciations pour charges sur lots vacants et non récupérables				
Provision pour litiges	5 684,00		5 684,00	
Provision pour risques	13 274,85	7 223,26	13 274,85	7 223,26
Provision pour charges	3 307,76	7 417,82	3 307,76	7 417,82
Total	**22 266,61**	**14 641,08**	**22 266,61**	**14 641,08**

Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
Valeurs mobilières de placement	1 023 658,98	1 198,17		1 024 857,15
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 682 064,88	29 219 626,60	28 779 123,37	2 122 568,11
Total	**2 705 723,86**	**29 220 824,77**	**28 779 123,37**	**3 147 425,26**

Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Détail des capitaux propres

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

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	166 548 800,00					166 548 800,00
Prime d'émission	22 711 200,00					22 711 200,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-18 087 439,37					-18 087 439,37
Report à nouveau	330 411,68		4 139 029,49	-4 116 404,98		353 036,19
Résultat distribué	22 624,51		4 251 102,39	-4 116 405,00	-22 624,51	134 697,39
Total	**171 525 596,82**					**171 660 294,21**

Détail des plus ou moins values

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères		
- Charges locatives	953 377,33	926 184,51
- Entretien	50 828,19	2 718,67
- Divers	-113 242,86	64 535,54
Total	**890 962,66**	**993 438,72**
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	10 476,06	9 201,37
- Indemnités frais procédures	1 681,53	9 217,83
- Indemnités de résiliation		
- Divers		
Total	**12 157,59**	**18 419,20**
Détail des transferts de charge		
- Frais acquisition		
- Commission de cession		
- Remboursement assurance	31 899,94	110 768,47
Total	**31 899,94**	**110 768,47**

Détails sur certains postes des charges immobilières

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants	-4 087,98	43 175,41
- Charges non récupérables	257 888,39	305 530,94
- Assurances non récupérables	13 464,31	13 336,35
Total	**267 264,72**	**362 042,70**
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	349 840,83	119 377,65
- Honoraires de relocation	98 727,16	101 097,84
- Honoraires d'avocats		
- Commission d'arbitrage		
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires d'Expertise	16 274,40	16 274,40
- Honoraires divers	49 299,15	34 600,76
Total	**514 141,54**	**271 350,65**
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncières	560 366,67	559 584,20
- Taxe sur les ordures ménagères	444,00	
- Autres taxes	3 205,04	1 932,96
Total	**564 015,71**	**561 517,16**

Produits d'exploitation

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscription		
- Commission sur cessions d'immeubles		
Total	**0,00**	**0,00**

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	35 081,07	34 479,08
- Informations associés	12 357,68	23 425,10
- Frais d'assemblée	12 000,00	12 581,57
- Affranchissements	6 387,21	14 483,41
- Conseil de surveillance - remboursement de frais	1 822,53	4 735,27
Total	**67 648,49**	**89 704,43**
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	1 177,00	2 788,00
- Coût Dépositaire		
- Cotisation sur la valeur ajoutée	409,00	478,00
- TVA non récupérable		
Total	**1 586,00**	**3 266,00**
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jeton de présence	7 800,00	7 800,00
- Perte sur créances irrécouvrables	23 959,56	23 424,65
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante	1,98	31,16
Total	**31 761,54**	**31 255,81**

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commissions (en €)
Commission de Gestion [1]	6 754 165,73	7,535 %	508 926,39

(1) L'assiette et le taux des commissions versées à la Société de Gestion sont mentionnés dans la note d'information.
(changement de régime d'imposition à la TVA de la Société de Gestion).

Produits et charges financiers

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants	1 198,17	2 388,84
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires	0,06	168,25
Total 1 - Produits financiers	**1 198,23**	**2 557,09**
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios	4 563,34	6 143,35
Total 2 - Charges financières	**4 563,34**	**6 143,35**
Résultat financier (1-2)	**-3 365,11**	**-3 586,26**

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
1 - Produits exceptionnels		
- Indemnité diverses		15 695,46
- Produits divers	1 870,03	640,19
Total 1 - Produits exceptionnels	**1 870,03**	**16 335,65**
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litige contentieux		
Total 2 - Charges exceptionnelles	**0,00**	**0,00**
Résultat exceptionnel (1-2)	**1 870,03**	**16 335,65**

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.

	Postes du bilan	Compte de résultat
Entreprises liées (en €)	**Dettes fournisseurs** [1]	**Commissions de gestion** [2]
Amundi Immobilier	234 987,14	508 926,39
Total	**234 987,14**	**508 926,39**

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

Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

La crise sanitaire de l'année 2020 a eu plusieurs conséquences sur l'activité de notre société :

Elle a tout d'abord handicapé la gestion locative de nos appartements en entrainant des perturbations dans la relocation des logements libérés et des difficultés notamment au niveau du recouvrement des impayés.

Elle a par ailleurs fortement accru les difficultés financières que peuvent rencontrer certains locataires et conduit à une forte augmentation du montant des impayés et des litiges.

Enfin, elle a bouleversé la vie sociale de notre société. L'Assemblée Générale qui est l'occasion d'échanges avec les associés n'a pas pu se tenir en présentiel et votre conseil a travaillé avec la Société de Gestion uniquement par téléconférences.

Dans ce contexte compliqué, votre conseil tient à remercier l'ensemble des membres du conseil, les représentants de la Société de Gestion et le Commissaire aux comptes qui lui ont permis d'accomplir pleinement sa mission.

Malgré ces difficultés notre société a enregistré le meilleur résultat de ces cinq dernières années à 44,92 € par part et a servi un dividende de 43,50 € par part identique à celui de l'année précédente. Elle a augmenté son report à nouveau à 5,15 € par part.

Résultats 2020

Le résultat net de l'exercice 2020 s'élève à 4 251 102,39 €, en hausse de +2,7% par rapport à l'exercice précédent.

Ce résultat correspond à un taux d'occupation financier (TOF) de nos logements de 95,78 % stable sur l'année. Les périodes de confinement ont été propices au maintien des locataires en place et le taux de rotation des locataires avec 127 départs et 111 arrivées s'est réduit en 2020 à 19,9 % et s'est réalisé dans un délai moyen de relocation des logements de 50 jours ce qui constitue une amélioration par rapport aux années précédentes.

Les produits de l'activité immobilière ont ainsi progressé de +0,9 % tandis que de leur côté, les principales charges ont peu évolué à l'exception :

- Des coûts d'entretien et de réparation qui ont diminué de - 25 %. La baisse des départs de locataires entrainant notamment une diminution des frais de remise en état.
- Du poste honoraires puisqu'en contrepartie d'une diminution du taux de la commission de gestion de la Société de Gestion, notre SCPI prend dorénavant directement en charge les frais de tenue de comptabilité et les coûts de gestion des appartements (quittancement des loyers, frais de bail...).
- Du poste provisions pour créances douteuses qui augmente compte tenu des retards de paiement et impayés. La provision pour créances douteuses s'élève au 31/12/2020 à 669 781,08 € contre 559 427,65 € au 31/12/2019, soit une progression de +20 %. L'opportunité de souscrire une assurance pour loyers impayés fait l'objet depuis quelque temps d'une réflexion de la part de la Société de Gestion.

Enfin, il convient de rappeler que la procédure contentieuse engagée depuis 2018 à la suite des désordres importants intervenus dans l'immeuble de FRANCONVILLE, se poursuit après la remise des expertises.

Le patrimoine de la Société

Les 25 immeubles de notre société ont été expertisés au 31/12/20 à 177 690 000 €, (soit une hausse de 4,1 % par rapport à l'expertise de l'année précédente). Cette évaluation permet après 10 ans d'existence de dépasser légèrement la valeur d'acquisition de nos immeubles.

Cette évolution est favorable pour les immeubles de Paris et de la première couronne compte tenu de la bonne tenue du marché de ces secteurs.

A l'inverse, les immeubles localisés dans des zones plus difficiles ou connaissant des vacances plus fréquentes ont peu été revalorisés à l'occasion de ces expertises.

La revalorisation globale de la valeur d'expertise a ainsi contribué à la progression de +4,3 % de la valeur de réalisation de la part à 1 887,11 €.

Marché des parts en 2020

146 parts, représentant 0,15 % du nombre total des parts de la société, ont été échangées au cours de l'année 2020 à un prix moyen d'exécution de 1 414,03 € (frais inclus) et 103 parts sont en attente de cession au 31 décembre 2020.

Le dernier prix de l'année payé par l'acquéreur est de 1 420,00 €, et procure un rendement de 3,0 % sur la base d'un dividende de 43,50 €.

Conclusion

Votre Conseil prend acte des différentes valeurs de la SCPI soumises à votre approbation :

- la valeur nette comptable correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes et droits des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs et qui s'élève à 171 660 294,21 €, soit 1 814,02 € par part,
- la valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et à la valeur nette des autres actifs et qui s'élève 178 577 150,85 € soit 1 887,11 € par part,
- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine et qui s'élève à 208 338 166,87 € soit 2 201,61 € par part

Notre société a su faire preuve de résilience dans le contexte de la crise sanitaire et il convient de poursuivre les efforts pour que :

- les délais de relocation de nos logements restent les plus courts possibles
- les contentieux locatifs qui augmentent régulièrement avec le temps soient traités avec efficacité
- les procédures judiciaires en cours aboutissent au mieux des intérêts des porteurs de parts.

Le Président du Conseil de Surveillance
Emmanuel JUNG

Important :

L'Assemblée Générale se tiendra à huis clos. Nous vous rappelons que vous pouvez voter :

- soit par correspondance à l'aide du bulletin de vote,
- soit par voie électronique si vous avez donné votre accord écrit,
- soit à donner pouvoir Président du Conseil de Surveillance.

L'importance de votre vote permet par ailleurs d'atteindre le quorum nécessaire à la tenue de l'Assemblée Générale et d'éviter la convocation d'une seconde Assemblée Générale qui entraine des frais supplémentaires pour votre société.

Rapport du Commissaire aux comptes
Exercice clos le 31 décembre 2020

A 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 2020, 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 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivanteAs 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" du paragraphe "Règles et méthodes comptables" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de Gestion, ainsi que 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 3 mai 2021

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Rapport spécial du Commissaire aux comptes
sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

A l'Assemblée Générale

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

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

Avec la Société de Gestion Amundi Immobilier

1. Rémunération de la gestion locative

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

Au titre de l'exercice 2020, la rémunération s'est élevée à 508 926,39 €.

2. Rémunération de souscription

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

Au titre de l'exercice 2020, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

3. Rémunération sur les cessions de parts

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

Au titre de l'exercice 2020, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

4. Rémunération sur les transferts de parts

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

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

Au titre de l'exercice 2020, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

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

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

Au titre de l'exercice 2020, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 3 mai 2021

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 :

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux Comptes,

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

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

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

Troisième résolution

Quitus à la Société de Gestion

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

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

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

Cinquième résolution

Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

• le résultat du dernier exercice clos de :	4 251 102,39 €
• augmenté du report à nouveau antérieur de :	353 036,19 €
constitue un bénéfice distribuable de :	4 604 138,58 €

décide de l'affecter :

• à la distribution d'un dividende à hauteur de :	4 116 405,00 €
	soit : 43,50 €
	par part de la SCPI en pleine jouissance,
	correspondant au montant des acomptes
	déjà versés aux associés
• au compte de "report à nouveau" à hauteur de :	487 733,58 €
	soit : 5,15 €
	par part de la SCPI

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

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

• valeur nette comptable :	171 660 294,21 €,	soit 1 814,02 € par part,
• valeur de réalisation :	178 577 150,85 €,	soit 1 887,11 € par part,
• valeur de reconstitution :	208 338 166,87 €,	soit 2 201,61 € par part.

Septième résolution

Rémunération de la Société de Gestion – rémunérations plafonnées

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

Huitième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

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

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

Neuvième résolution

Autorisation d'emprunt

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

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

Dixième résolution

Pouvoir en vue des formalités

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

Premely Habitat 2 – Société Civile de Placement Immobilier - Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) n° SCPI 10-03 du 23 février 2010.
Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75015 Paris - 520 503 400 RCS Paris - Adresse postale : 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris cedex 15

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

Conception graphique : Atelier Art'6.

Amundi
ASSET MANAGEMENT