

LA CONFIANCE
ÇA SE MÉRITE

Amundi
ASSET MANAGEMENT

Rapport Annuel 2019

Premely Habitat

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Scellier

Immobilier

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	3
Le patrimoine immobilier de Premely Habitat	4
Chiffres clés au 31 décembre 2019	5
Conjoncture macro-économique et immobilière	6
Rapport de la Société de Gestion	7
Tableaux annexes	19
Comptes annuels au 31 décembre 2019	21
Règles et méthodes comptables	26
Compléments d'informations	27
Rapport complémentaire de la Société de Gestion	33
Rapport général du Conseil de Surveillance	34
Rapports du Commissaire aux comptes	37
Texte des résolutions	39



Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2019

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	Jean-Marc COLY
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	Olivier TOUSSAINT (jusqu'au 2 septembre 2019) ¹ Pedro ARIAS Fathi JERFEL

Conseil de Surveillance Premely Habitat

Président	Arnaud DAMY
Vice-Présidente	Sylvie GLADIEUX
Secrétaire	Christian CORDIER-LALLOUET
Membres	Victor GOMEZ FRIAS Sébastien LAMQUET Jérôme LAVILLE Marc-Lionel MILLAUD Guy PROFFIT Pierre VILLEMOT Enrico ZUFFI

Commissaires aux Comptes

Titulaire	CABINET MAZARS
Suppléant	Franck BOYER

Expert en évaluation immobilière

CRÉDIT FONCIER EXPERTISE

¹ Monsieur Olivier TOUSSAINT a démissionné de son mandat d'administrateur avec effet au 2 septembre 2019 et n'a pas été remplacé.

Le patrimoine immobilier de Premely Habitat



12 immeubles
(soit 342 logements)

dont 9 en Ile-de-France
et 3 en Régions

Chiffres clés - au 31 décembre 2019

Premely Habitat
SCPI de type Scellier
A capital fixe
Date de création : 2009

Les associés

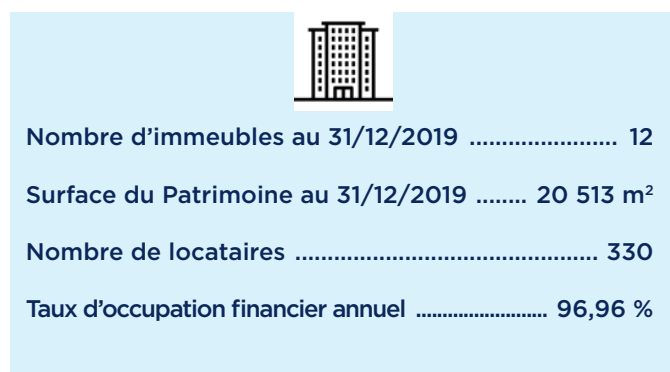


Les résultats financiers

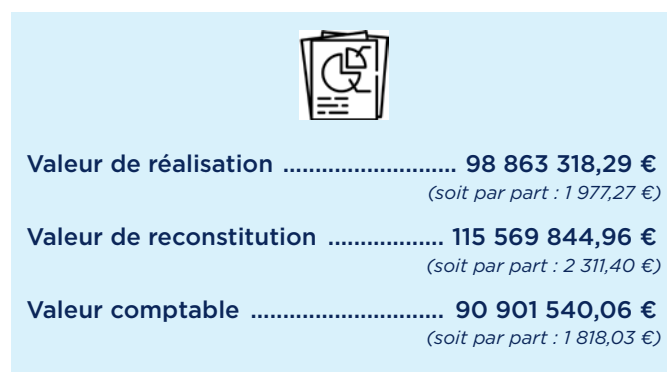


(1) Après affectation du résultat 2019.

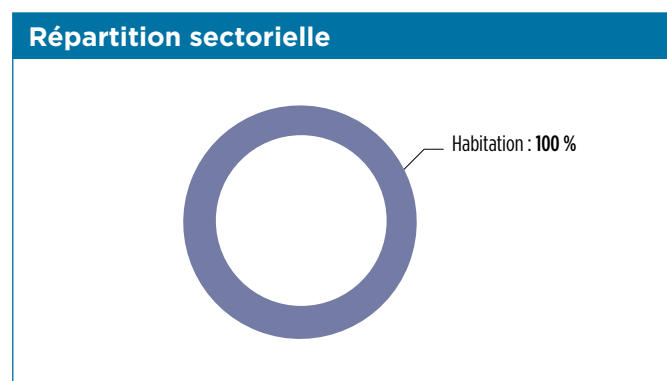
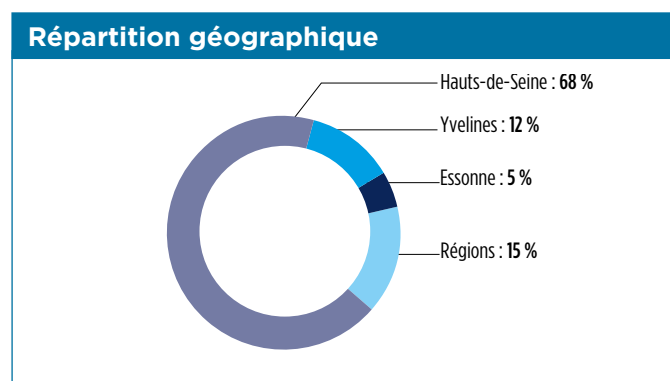
Le patrimoine immobilier



Les valeurs de la SCPI



Répartition du patrimoine en valeur vénale



Conjoncture macro-économique et immobilière

Economie

Sur fond d'incertitudes politiques (Brexit, tensions commerciales sino-américaines, ...) l'année 2019 a connu un ralentissement de l'économie dans le monde et en zone euro. Dans celle-ci, le chiffre de la croissance économique en 2019 a par exemple été proche de 1,2 %.

En zone euro, le secteur industriel a été soumis à rude épreuve en 2019 tandis que la propagation des difficultés industrielles aux services est restée limitée. Le taux de chômage a poursuivi sa baisse, atteignant 7,4 % en décembre, très proche de son taux le plus bas depuis la création de l'euro.

Les taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans ont connu en 2019 une baisse dans nombre de pays européens, l'Allemagne renouant par exemple avec des taux d'intérêt à 10 ans négatifs.

Le marché de l'immobilier résidentiel

En 2019, le marché résidentiel s'est tassé dans le neuf en raison notamment de la relative faiblesse de l'offre et du recentrage des mesures fiscales.

2019 a battu les niveaux records de ventes de logements anciens observés en 2017-2018 (près de 965 000 ventes par an) avec près de 1 068 000 ventes en 2019. Le marché a ainsi été dynamique, avec une vitesse de rotation du parc élevée.

Outre des facteurs structurels comme la démographie, ce dynamisme est resté porté par des conditions de crédit très avantageuses, entre taux de crédit bas (1,17 % en moyenne en décembre 2019), allongement de la durée des prêts et réduction de l'apport personnel.

Fin 2019, le HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) a mis en garde concernant la dégradation des conditions d'octroi de crédit et recommandé leur resserrement (durée de 25 ans maximum, un taux d'effort à 33 % du revenu net, etc). Cela devrait amener une baisse de la production de crédits en 2020.

La capacité d'achat de logement des ménages s'était nettement redressée entre 2012 et 2016. Depuis, elle semble varier autour d'un niveau légèrement supérieur à la moyenne historique.

À Paris et dans certaines grandes villes de région, la hausse importante des prix a fortement pesé sur la capacité d'achat qui y est significativement inférieure à la moyenne historique ce qui est un point de vigilance.

Après une hausse de 3,2 % sur un an au 4^e trimestre 2018, les prix des logements anciens ont augmenté de +3,7 % sur 1 an au 4^e trimestre 2019 en France hors Mayotte, une hausse considérée comme relativement mesurée eu égard notamment au nombre très élevé de ventes.

Les hétérogénéités géographiques restent prononcées. Au 4^e trimestre 2019, le prix des appartements anciens a crû de 6,6 % sur 1 an à Paris, 4,8 % en Ile-de-France (hors Paris) et 4,8 % en régions (données corrigées des variations saisonnières).

Par exemple, en Ile-de-France où la SCPI est principalement investie, le prix standardisé* des appartements anciens au 3^e trimestre 2019 a varié de +4,5 % à Arcueil et -2,1 % à Guyancourt par rapport au 3^e trimestre 2018 (d'après les Notaires Paris - Ile-de-France au 3^e trimestre 2019).

Perspectives 2020

Le 1^{er} trimestre 2020 a été marqué par la pandémie de Covid-19. Au-delà de ses conséquences sanitaires et humaines, elle a impacté fortement les perspectives de croissance économique et favorisé une certaine incertitude - non dissipée lors de l'écriture du présent texte - qui incite à la prudence dans l'analyse. C'est dans ce contexte que les marchés boursiers ont connu durant la 2^e moitié du 1^{er} trimestre 2020 des niveaux extrêmes de volatilité. Si les premières semaines d'avril seront cruciales pour observer les effets des mesures de confinement et pour estimer la durée potentielle de contraction de l'économie, nous conservons à ce stade une vue constructive sur la fin de l'année 2020, anticipant une amélioration des conditions économiques après un choc négatif. Les banques centrales et les responsables politiques ont mis en place des mesures et pourraient encore agir pour éviter que la crise ne soit pas trop marquée. Ils tenteront d'éviter que la reprise attendue après la phase de contraction ne se transforme en récession plus longue.

Toutes les activités économiques sont touchées de manière directe ou indirecte et l'impact sur l'immobilier d'entreprise dépendra de l'amplitude et de la durée de la crise même si certains secteurs sont plus directement touchés et d'autres relativement épargnés. L'hôtellerie et le commerce non alimentaire sont les premiers secteurs directement impactés. Dans une moindre mesure la logistique, les parcs d'activités et même les bureaux pourraient être fragilisés. De la même façon, le scénario de retour progressif à la normale de l'économie post crise sanitaire se fera plus ou moins rapidement selon les secteurs et les zones géographiques.

Sur le marché résidentiel, significativement impacté pendant la période de confinement, un probable retour graduel et prudent des acheteurs est a priori attendu au second semestre. Cette situation devrait naturellement se traduire par une baisse du volume des ventes de logements en 2020. Mais les facteurs favorables à la demande tels que la démographie ou l'effet valeur refuge devraient toutefois continuer à être présents. Le marché pourrait néanmoins être affecté par des éléments comme une plus grande sélectivité des banques vis-à-vis des emprunteurs ou une évolution moins favorable du revenu des ménages. Les incertitudes restent néanmoins significatives.

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

Sources : Amundi Immobilier, Amundi Recherche, CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales, Crédit Agricole SA/ECO, Cushman & Wakefield, Notaires Paris - Ile-de-France, Notaires de France - base de données PERVAL.

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 2019 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

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

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

Résumé de l'activité de la SCPI en 2019

Activité immobilière

Le taux d'occupation financier de la SCPI est en hausse de près d'un point cette année passant de 96,03 % en 2018 à 96,96 % en 2019. Le niveau de rotation reste constant, légèrement supérieur à 20 % sur l'année et le nombre de logements vacants est en baisse passant de 16 aux 31/12/2018 à 12 au 31/12/2019.

Le résultat de votre SCPI en 2019 est de 45,97 € par part.

L'amélioration des revenus induit par la meilleure activité locative, a été toutefois compensée par d'importantes redevances de charges sur exercices antérieurs principalement concentrées sur la copropriété de Nanterre.

D'autre part, la SCPI a engagé des dépenses d'entretien des immeubles et des travaux de mises en état des logements vacants pour permettre le rajeunissement d'une partie du patrimoine et assurer ainsi de meilleures conditions de relocation.

Compte tenu de ce résultat, la SCPI a opéré une distribution de 46 € par part en 2019, répartie en 4 acomptes de 11,5 € par trimestre, tout en maintenant son stock de réserves à environ 3 mois de distribution au 31/12/2019. Cette distribution rapportée au prix de souscription permet à votre SCPI d'afficher une performance de 2,30 %.

Valorisation du patrimoine

Les valeurs d'expertise du Patrimoine de Premely Habitat ont augmenté de 3,1 millions d'euros soit 3,23 % par rapport à 2018. Les plus fortes hausses en montant sont observées à Issy-les-Moulineaux, Nanterre et Asnières-sur-Seine.

Cette appréciation de valeur des immeubles a permis de faire évoluer la valorisation des parts de votre SCPI (valeur de réalisation) à 1 977,27 € par part soit +3,20 %.

La distribution courante de 2019

Acomptes de distribution et report à nouveau (en €)	2019	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	587 179,84	11,74
Résultat comptable	2 298 255,37	45,97
Distribution annuelle brute	-2 300 019,41	-46,00
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	585 415,80	11,71

Les perspectives 2020 de la SCPI

Perspectives 2020 de la SCPI

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Cette situation est inédite par son ampleur et sa rapidité. Toutes les activités sont concernées de manière directe ou indirecte. Les impacts porteront à la fois sur les entreprises et les ménages aussi enclins à des difficultés financières.

Ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus et la qualité de crédit des locataires.

Dans ce contexte, Premely Habitat poursuivra en 2020 la gestion locative courante de son patrimoine dans la continuité de 2019, avec l'objectif de :

- louer les logements à la valeur de marché même si le loyer est inférieur au loyer du locataire sortant,
- 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.

A ce stade, les risques liés à cette crise sont difficilement chiffrables tout comme ses impacts à moyen et long terme.

A ce titre, les comptes de l'exercice 2019 n'ont pas été modifiés dans la mesure où l'épidémie Covid-19 n'a aucun lien direct avec la situation existante à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et que la continuité d'exploitation n'est pas compromise.

S'agissant de la distribution prévisionnelle 2020

Les prévisions budgétaires réalisées dans un contexte économique pré Covid-19 permettaient à la Société de Gestion de prévoir une distribution annuelle de 47 € par part en 2020, cet objectif étant généralement révisé en fin d'année en fonction des résultats effectifs de la SCPI.

Dans ces circonstances exceptionnelles, et compte tenu de l'incertitude importante créée par ces événements, la Société de Gestion a décidé d'ajuster la politique de distribution de PREMELY HABITAT en diminuant dès le 1^{er} trimestre 2020 ses acomptes de distribution trimestriel de 20 %, et envisage d'ajuster en fin d'année la distribution en fonction du 1^{er} semestre écoulé, des anticipations de revenus pour le 2^e semestre 2020 et pour l'année à venir. Ainsi, sur la base d'éléments concrets, la Société de Gestion sera en mesure d'ajuster plus sereinement la distribution annuelle de la SCPI et d'utiliser en conséquence les réserves de la SCPI (représentant au 31/12/19, environ 3 mois de distribution prévisionnelle) afin d'amortir en partie ou totalement les effets de cette crise.

En synthèse, et sous réserve des conséquences de la crise Covid-19, PREMELY HABITAT prévoit une distribution de 9,20 € par part pour le 1^{er} et le 2^e trimestre de l'année et un ajustement de la distribution qui pourrait intervenir au 3^e ou au 4^e trimestre, visant à atteindre ou approcher la cible de distribution annuelle de 47,00 € 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 2018 (a)	31 décembre 2019 (b)	Var. (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	3 838 984,29	3 923 396,90	
Autres produits	15 568,48	22 394,71	
Produits financiers ⁽²⁾	161,79	0,00	
SOUS-TOTAL PRODUITS	3 854 714,56	3 945 791,61	2,36 %
Charges et provisions			
Charges immobilières ⁽³⁾	-464 056,02	-545 827,11	
Frais généraux	-639 743,02	-670 651,82	
Travaux de remise en état	-24 374,55	-75 005,21	
Provisions nettes ⁽⁴⁾	-39 168,64	-23 644,07	
Provisions pour charges non récupérables	-217 506,22	-334 826,20	
Charges financières sur emprunts			
SOUS-TOTAL CHARGES ET PROVISIONS	-1 384 848,45	-1 649 954,41	19,14 %
Résultat exceptionnel	498,10	2 418,17	
RÉSULTAT COMPTABLE	2 470 364,21	2 298 255,37	-6,97 %
Résultat comptable par part ⁽⁵⁾	49,41	45,97	
Dividendes brut par part	-47,00	-46,00	
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	11,74	11,71	

(1) loyers et produits annexes de gestion locative. - (2) produits de rémunération des comptes bancaires.

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

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables. - (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 2018 (a)	31 décembre 2019 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	-60 416,11	-138 115,64	
Assurances	-9 602,22	-9 819,75	
Honoraires	-75 056,76	-72 098,58	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-286 160,00	-286 790,60	
Autres	-32 820,93	-39 002,54	
Total	-464 056,02	-545 827,11	17,62 %

Dont entretien et réparations 138 115,64 €

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

Les frais généraux

(en €)	31 décembre 2018 (a)	31 décembre 2019 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	-458 573,06	-483 279,42	
Honoraires de commissaires aux comptes	-14 182,60	-15 107,80	
Frais divers de gestion	-166 987,36	-172 264,60	
Total	-639 743,02	-670 651,82	4,83 %

Les frais généraux comportent notamment la commission de gestion, calculée au taux de 12 % TTC sur les loyers encaissés et 2,4 % TTC sur les produits de trésorerie.

Les frais divers de gestion incluent notamment :

- Les honoraires de relocation (81 259 €),
- Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (68 675 €),
- Les frais bancaires (13 208 €).

Les travaux de remises en état

Les remises en état s'établissent à -75 005 € sur l'exercice.

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 :

Libellés	(en €)
19 rue du Contrat Social/rue frères Chausson bat E	92600 - ASNIERES 537,78
2 rue Béranger/quartier de l'aérospatiale	92320 - CHATILLON 118,67
19 rue du Contrat Social bat C	92600 - ASNIERES -986,28
48 bd Marcel Delprat / les Rives d'allauch	13013 - MARSEILLE -13 119,24
rue L.Sampaix-rue G.Péri	78210 - ST CYR L'ECOLE -5 495,93
rue Ampère/rue Paris/domaine OZ	91300 - MASSY 0,07
ZAC du bon lait-rue Felix Brun	69007 - LYON 10,50
66/68 route d'Albi / Parc des capitouls	31000 - TOULOUSE -4 836,26
8 av Jules Ferry	78500 - SARTROUVILLE -7 772,42
Villa 13-Fort d'Issy	92130 - ISSY LES MOULINEAUX -19 304,40
58 rue Bezon	92000 - NANTERRE -23 691,49
le Monceau AV du Docteur Ténine	92160 - ANTONY -466,21
Total	-75 005,21

Provisions pour charges non récupérables

Ce poste se compose :

- de la provision sur lots vacants pour 16 092,33 €,
- des charges non récupérables pour 196 462,77 €,
- des redevances de charges de l'année 2017-2018 pour 122 271,10 €.

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

1 ^{er} trimestre	2 ^e trimestre	3 ^e trimestre	4 ^e trimestre	Annuel ⁽¹⁾
95,97 %	96,54 %	96,83 %	97,75 %	96,96 %

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

(1) Depuis le 1^{er} trimestre 2012, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par l'Aspim, en accord avec l'AMF. Celle-ci intègre désormais l'intégralité des immeubles du patrimoine de la SCPI (y compris les actifs en vente ou pour lesquels d'importants travaux empêchent la commercialisation auprès de futurs locataires) et est retraitée afin d'impacter le taux d'occupation financier des accompagnements consentis aux locataires (franchise de loyer).

Les baux

En 2019, 86 baux ont été signés.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2019, 12 logements étaient vacants.

Les contentieux

Dépréciations des créances locataires (en €)	31 décembre 2018 (a)	31 décembre 2019 (b)	Var. (b-a)/a
Stock début de période	293 461,74	319 319,23	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	76 728,66	78 517,63	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	-50 871,17	-67 185,03	
Stock fin de période	319 319,23	330 651,83	3,55 %

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 31/12/2019 à 330 651,83 € contre 319 319,23 € en 2018, soit une dotation nette annuelle de 11 332,60 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 78 517,63 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 34 558,59 € issues des actions de recouvrement,
- de reprises pour passage en pertes de créances représentant 32 626,44 €.

Nous constatons que 89 % des provisions pour créances douteuses concernent des locataires partis et 11 % visent des locataires toujours en place.

L'activité du contentieux met tout en œuvre pour recouvrer les sommes dues par ces locataires mais également pour raccourcir au mieux les délais d'occupation sans droit ni titre dont font l'objet nos débiteurs avant leur expulsion. Ceci pour permettre de relouer les logements concernés dans les meilleurs délais.

Sur votre SCPI, l'essentiel des créances provisionnées se concentrent sur les immeubles de Marseille, Toulouse et Issy-les-Moulineaux.

Les expertises

La société CREDIT FONCIER EXPERTISE, expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2019 à l'actualisation des valeurs d'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de PREMELY HABITAT.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 98 080 000 € hors droits et à 104 847 520 € droits inclus, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 90 118 221,77 €.

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 31/12/2019 de 98 863 318,29 €.

(en €)	Réel 2018	Réel 2019	Évolution 2018/2019
Valeur de réalisation	95 799 082,33	98 863 318,29	3,20 %

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

Le marché des parts

Marché Secondaire

226 parts ont été échangées sur le marché secondaire au cours de l'année 2019.

Date	Nombre de parts échangées	Prix de confrontation (€) (Hors Frais)
28/02/2019	18	1 263,3
31/03/2019	43	1 263,3
30/04/2019	7	1 265,2
30/06/2019	8	13 51
31/07/2019	69	1 261,4
30/09/2019	8	1 261,4
31/10/2019	20	1 263,3
30/11/2019	22	1 252,9
31/12/2019	31	1 264,8

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'exercice 2019.

Performance

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

Profil de risque

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2019 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires et contractuelles ou de niveau anormal du risque d'investissement.

a. Risque d'investissement immobilier

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

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

b. Risque de contrepartie

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

c. Risque de liquidité

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

d. Risques de taux et de change

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

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

e. Risque lié au levier

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

f. Risque opérationnel

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation.

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2020

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

L'associé de SCPI, personne physique ou personne morale, est personnellement soumis pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés.

Fiscalité des revenus

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

Revenus fonciers

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Elles supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

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

Revenus financiers

Les produits issus de revenus financiers sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % décomposée en un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % et aux prélèvements sociaux (17,2 %).

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % pour les revenus de capitaux mobiliers ; ce prélèvement est effectué à titre d'acompte d'impôt sur le revenu. Le taux du prélèvement forfaitaire non libératoire est aligné sur celui du PFU : cela revient en pratique à s'acquitter de l'imposition à la source, sauf en cas d'option pour le barème progressif de l'IR.

Il est possible de bénéficier d'une dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire si le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur :
- à 50 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 25 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs,
- à 75 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 50 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables soumis à l'imposition commune.

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

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

Prélèvement à la source

Depuis le 1^{er} 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 fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire des contribuables.
- Une avance de 60 % du montant des réductions et crédits d'impôt obtenus en N-2 (ex. investissements locatifs Scellier, Pinel) est versée chaque année au plus tard le 1^{er} mars N. S'il s'avère qu'au titre de l'année N, le contribuable n'a finalement pas bénéficié de ces crédits ou réductions (ou pour un montant moindre), l'avance doit, en tout ou partie, être remboursée lors de l'établissement définitif de l'imposition de ses revenus N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent refuser le versement de cette avance.
- Les revenus financiers (dividendes et intérêts) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le PAS.

Impôt sur la fortune immobilière

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1^{er} janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1^{er} janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de référence. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation.

Fiscalité des plus-values

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

Plus-values immobilières

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 36,2 % (19 % d'impôt sur le revenu + 17,2 % de prélèvements sociaux) après application éventuelle d'abattements pour durée de détention.

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

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

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

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

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

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

La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement déduite 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 valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles de la SCPI pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI à l'occasion de la cession de ces valeurs mobilières sont taxés au niveau des associés au titre des plus-values sur cessions de valeurs mobilières. Ils sont imposés au taux forfaitaire unique de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %. L'abattement pour durée de détention est applicable uniquement pour les titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018 et à condition que le bénéficiaire opte de façon irrévocable (pour l'année) et globale (pour tous les revenus financiers) pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu.

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence de l'associé concerné. Des taux majorés de 75 % peuvent s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans un Etat ou territoire non coopératif (ETNC) : au 7 janvier 2020, la liste inclut : 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.

Revenus fonciers

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que les résidents. Ils sont soumis au barème normal de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 % (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 %.

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts des non-résidents¹.

Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques non domiciliés en France sont soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 %.

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

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 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

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.

Spécificités du dispositif Scellier

Créée en 2009, la SCPI Premely Habitat permet aux associés de bénéficier du dispositif Scellier. Les avantages fiscaux du dispositif Scellier concernent l'investissement dans l'immobilier neuf résidentiel à usage locatif. Ils permettent aux associés de bénéficier d'une réduction d'impôt dont le taux est de 25 % pour les souscriptions réalisées en 2009 et 2010. En contrepartie, la SCPI s'engage à louer les immeubles détenus pendant une durée de 9 ans minimum.

La réduction d'impôt est imputée pour la première fois, selon le cas, l'année d'achèvement du logement (ou des travaux de réhabilitation) ou de son acquisition si elle est postérieure ou de la réalisation de la souscription. La réduction d'impôt Scellier est étalée sur 9 ans, à raison d'un neuvième par an, sur un investissement plafonné à 300 000 €. Lorsque la réduction d'impôt excède l'impôt à payer, le différentiel est reportable sur les 6 années suivantes. Pour préserver l'avantage fiscal du dispositif Scellier, les associés de la SCPI sont tenus de conserver leurs parts pendant la durée de location correspondant à un minimum de neuf ans à compter de la mise en location du dernier des logements loués par la SCPI.

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
45,97	46,00	54,55	54,55	0,00

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2019.

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

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, 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.

Tout membre du Conseil de Surveillance ne peut cumuler plus de trois (3) mandats dans des Conseils de Surveillance des SCPI gérées par AMUNDI IMMOBILIER.

Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum cinq (5) parts et ne pas être âgés de plus de 75 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

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 - Contrôle interne, Conformité, Risques

1. Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

2. Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

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

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

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

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,

- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1^{er} niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

C) Description du dispositif

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

De plus la Société de Gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant l'automatisation d'une partie 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 1^{er} niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2^e niveau**, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance.

A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière).

Le Responsable des Risques et Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi.

Les Responsables de la Conformité et des Risques et Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3^e niveau**, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.

- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus du produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPI, 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 execution).

4. Risques et Contrôle Permanent

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

Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

III - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein d'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 8 février 2019, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2018 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2019.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2019, 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 2019, 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 131 collaborateurs au 31 décembre 2019) s'est élevé à 11 507 667 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 268 228 euros, soit 81 % 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 : 2 239 439 euros, 19 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (4 collaborateurs au 31 décembre 2019) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (1 collaborateur au 31 décembre 2019), le montant total des rémunérations (fixes et variables différées 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 du groupe Amundi qui lui permet d'apporter une réponse aux défis sociaux et environnementaux actuels et à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité. En 2018, cet engagement s'est traduit par l'annonce d'un plan

d'actions à 3 ans pour donner une nouvelle portée à ses ambitions, avec comme principaux objectifs une intégration ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) à 100 % dans la notation, la gestion et les votes. Amundi poursuit activement la mise en œuvre de ce plan.



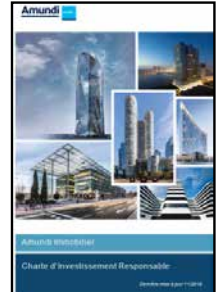
Signature des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.

Amundi s'est une nouvelle fois vu attribuer en 2019 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 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 environnementaux, sociaux et de gouvernance. Elle est accessible sur le site internet d'Amundi Immobilier.



20 L'évaluation des actifs

L'outil de notation créé en 2012 a été entièrement revu pour prendre en compte les enjeux environnementaux et sociaux actuels et accompagner les engagements pris par les Etats signataires de l'Accord de Paris, dont la France, lors de la COP 21 en 2015. Ainsi nous avons intégré dans notre nouvelle analyse des thématiques telles que la quantité de gaz à effet de serre émis par les actifs sous gestion ou encore leur exposition face aux changements climatiques. Le déploiement de la méthodologie associée à la nouvelle charte s'opère sur les exercices 2019 et 2020.

Les nouveautés de notre outil

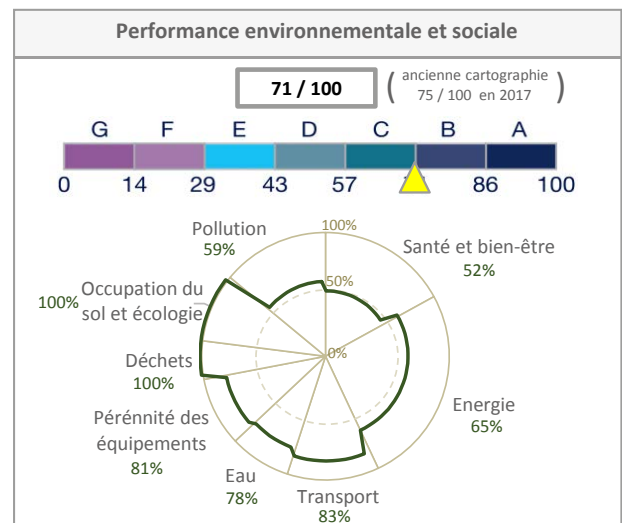
1/ L'analyse des performances environnementales et sociales

Cette partie est principalement basée sur le référentiel international BREEAM-In-Use part 1. La notation se fait autour de 8 axes principaux sur lesquels les performances intrinsèques du bâtiment sont évaluées. La moyenne pondérée des notes obtenues sur ces 8 axes permet d'obtenir la note finale de l'actif établie sur une échelle de A à G, A étant la meilleure note.

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 D dans le cadre de fonds à vocation d'Investissement Socialement Responsable (ISR). Pour tous les autres fonds, tout actif ayant une note inférieure à E est automatiquement exclu.
- **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 : un actif dont la note "Performance environnementale et sociale" est de 71/100

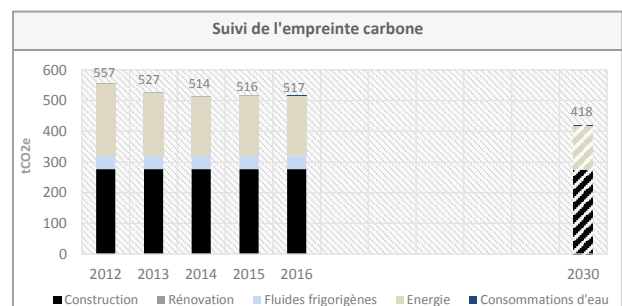


2/ Les émissions de gaz à effet de serre

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

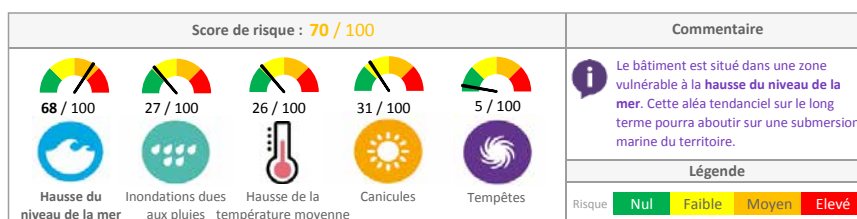
- les émissions directes : émissions liées au gaz, fioul et fuites de fluides frigorigènes ;
- les émissions indirectes liées aux consommations énergétiques : émissions liées à l'électricité, l'eau, les réseaux de chaleur et de froid ;
- les autres émissions indirectes : émissions liées aux matériaux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



3/ L'exposition des actifs aux risques climatiques

Les risques liés aux changements climatiques se traduisent par des événements 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.



L'implication d'Amundi Immobilier dans son secteur d'activité

Amundi Immobilier est un des premiers signataires (octobre 2013) de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable. Amundi Immobilier a réaffirmé son implication en adhérant à la mise à jour de cette charte en 2017.

Dans la continuité, la société de gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier. Ainsi, différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

Depuis 2018, Amundi Immobilier participe activement au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR d'Etat des Fonds immobiliers qui puisse être lisible et compréhensible de tous.

En amont, Amundi Immobilier a, au sein de l'ASPIM, activement contribué à la rédaction 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.

Amundi Immobilier perpétue 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 par la diffusion de statistiques sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France mais également en étant un lieu d'échange et de réflexion avec la tenue de groupes de travail et des publications régulières.

L'OID a été reconnue association d'intérêt général en février 2020.



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. Pour la mise en œuvre de ce projet, Amundi Immobilier a décidé de nouer un partenariat et d'accompagner dans son développement tant économique qu'humain une PME (Petite et Moyenne Entreprise) d'apiculture urbaine. La population d'abeilles domestiques a considérablement augmenté dans Paris, aussi, Amundi Immobilier n'a pas installé de ruches en 2019 et gèrera au cas par cas les installations de nouvelles ruches vis-à-vis des enjeux locaux.
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'accroître 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.



Végétalisation de 400 m² effectuée en 2019 sur l'actif United situé à Clichy (92). Les aspects biodiversité (photo de droite) et agriculture urbaine (photo de gauche) ont été mis en avant.



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 revendue au réseau électrique pour verdier le mix énergétique (renforcement des énergies renouvelables).

Ombrières de parking installées sur un centre commercial à Montauban. La production annuelle du projet atteint environ 3 000 MWh par an.



Concernant Premely Habitat

En adéquation avec sa stratégie d'investissement, la SCPI a acquis ses immeubles dans une logique de maîtrise des performances énergétiques avec une recherche d'amélioration thermique par rapport à la réglementation en cours au moment de la construction. Ainsi, l'ensemble du parc dispose de très bonnes performances énergétiques ; Certains immeubles ont d'ailleurs obtenu une certification attestant ces excellentes performances, ils représentent 76 % du Fonds en valeur en 2019.

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2018	2019
Valeurs de la société		
Valeur comptable	90 903 304,10	90 901 540,06
Valeur de réalisation	95 799 082,33	98 863 318,29
Valeur de reconstitution	111 985 527,71	115 569 844,96
Valeurs de la société ramenées à une part		
Valeur comptable	1 818,07	1 818,03
Valeur de réalisation	1 915,98	1 977,27
Valeur de reconstitution	2 239,71	2 311,40

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

	2015	2016	2017	2018	2019
Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	76 000 000	76 000 000	76 000 000	76 000 000	76 000 000
Nombre de parts au 31 décembre	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Nombre d'associés au 31 décembre	1 979	1 984	1 990	1 994	2 008

Le capital a été atteint en décembre 2009.

Évolution du marché secondaire des parts

	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre de parts cédées ou retirées	65	143	131	76	226
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,13 %	0,28 %	0,26 %	0,15 %	0,45 %
Demandes de cessions ou de retraits en attente	149	124	126	33	114
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)	4 419,50	10 172,00	8 863,86	4 640,11	13 581,59

Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2015	2016	2017	2018	2019
Report à nouveau avant affectation du résultat	5,91	5,92	5,84	9,34	11,74
Dividende brut versé au titre de l'année	50,00	48,00	46,00	47,00	46,00
Résultat de l'exercice	50,01	47,91	49,10	49,41	45,97
Impact changement de méthode PGR/PGE			0,4 ⁽¹⁾		
Report à nouveau après affectation du résultat	5,92	5,84	9,34	11,74	11,71

(1) Le report à nouveau tient compte de l'incorporation de 0,40 € par part suite au changement de méthode de provisionnement des gros travaux en application du nouveau plan comptable en vigueur.

Emploi des fonds

(en €)	Réel 2018	Variation	Réel 2019
Fonds collectés	91 412 000,00	0,00	91 412 000,00
Capital	76 000 000,00		76 000 000,00
Primes nettes de souscription / fusion ⁽¹⁾	15 412 000,00		15 412 000,00
Emplois des fonds	-90 747 281,88	120 364,21	-90 626 917,67
Investissements ⁽¹⁾	-91 214 097,51		-91 214 097,51
Report à nouveau	466 815,63	120 364,21	587 179,84
Solde	664 718,12	120 364,21	785 082,33

(1) Un reclassement des frais d'acquisition du patrimoine entre les lignes primes nettes de souscription et investissements est maintenu dans le tableau depuis 2017. Il est d'un montant de 1 095 875,74 €.

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2019 par date d'échéance. Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	3	2	0	10	11	26
Montant total des factures concernées H.T.	128 245,23	1 191		64 362	6 438	200 235
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	9,49 %	0,09 %	0,00 %	4,76 %	0,48 %	14,82 %

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2019 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		128	25	43	115	311
Montant total des factures concernées H.T.		91 420	12 544	25 076	283 712	412 752
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice		2,06 %	0,32 %	0,64 %	7,22 %	10,51 %

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2015		2016		2017		2018		2019	
	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus
Revenus⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	75,05	99,65 %	75,02	99,36 %	74,28	99,53 %	76,78	99,56 %	78,47	99,00 %
Produits financiers	0,03	0,04 %	0,02	0,03 %						
Produits divers	0,23	0,31 %	0,46	0,61 %	0,34	0,46 %	0,34	0,44 %	0,79	1,00 %
TOTAL DES REVENUS	75,31	100,00 %	75,51	100,00 %	74,63	100,00 %	77,12	100,00 %	79,26	100,00 %
Charges internes										
Charges externes⁽¹⁾										
Commission de gestion	-8,74	-11,61 %	-9,08	-12,02 %	-8,61	-11,53 %	-9,17	-11,89 %	-9,67	-12,19 %
Autres frais de gestion	-1,98	-2,63 %	-1,91	-2,53 %	-2,17	-2,90 %	-2,32	-3,01 %	-2,52	-3,18 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice					-1,27	-1,70 %	-1,70	-2,20 %	-5,30	-6,69 %
Charges locatives non récupérables	-12,61	-16,75 %	-15,73	-20,83 %	-12,08	-16,19 %	-14,06	-18,23 %	-15,93	-20,09 %
Sous-total Charges externes	-23,34	-30,99 %	-26,72	-35,38 %	-24,12	-32,32 %	-27,25	-35,34 %	-33,41	-42,15 %
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres										
Provisions nettes⁽²⁾										
- pour travaux			-0,40	-0,53 %	-0,08	-0,11 %			0,08	0,10 %
- autres	-1,95	-2,59 %	-0,56	-0,74 %	-1,28	-1,71 %	-0,45	-0,59 %	0,10	0,13 %
Sous-total Charges internes	-1,95	-2,59 %	-0,95	-1,26 %	-1,36	-1,82 %	-0,45	-0,59 %	0,18	0,23 %
Total des charges	-25,29	-33,58 %	-27,67	-36,65 %	-25,48	-34,14 %	-27,70	-35,92 %	-33,23	-41,93 %
Charges financières	-0,06	-0,08 %	-0,07	-0,09 %	-0,07	-0,10 %	-0,02	-0,03 %	-0,11	-0,14 %
Résultat courant	49,96	66,34 %	47,77	63,26 %	49,08	65,76 %	49,40	64,05 %	45,92	57,93 %
Produits exceptionnels	0,05	0,07 %	0,19	0,25 %	0,02	0,03 %	0,01	0,01 %	0,05	0,06 %
Charges exceptionnelles			-0,04	-0,06 %						
Résultat net comptable	50,01	66,41 %	47,91	63,46 %	49,10	65,80 %	49,41	64,06 %	45,97	57,99 %
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	-0,01	-0,01 %	0,09	0,11 %	-3,10	-4,16 %	-2,41	-3,12 %	0,03	0,04 %
Revenu distribué avant PFNL	50,00	66,39 %	48,00	63,57 %	46,00	61,64 %	47,00	60,94 %	46,00	58,04 %
Revenu distribué après PFNL	49,98	66,37 %	47,99	63,57 %	46,00	61,64 %	47,00	60,94 %	46,00	58,04 %

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Comptes annuels - au 31 décembre 2019

État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	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)	90 110 221,77	98 080 000,00	90 110 221,77	95 010 000,00
Immobilisations en cours	8 000,00		8 000,00	
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	90 118 221,77	98 080 000,00	90 118 221,77	95 010 000,00
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretiens			-4 000,00	
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	0,00	0,00	-4 000,00	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 contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I - Placements immobiliers	90 118 221,77	98 080 000,00	90 114 221,77	95 010 000,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	0,00		0,00	
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	35 080,97	35 080,97	33 488,42	33 488,42
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	35 080,97	35 080,97	33 488,42	33 488,42
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	590 537,37	590 537,37	616 402,93	616 402,93
Provisions pour dépréciation des créances	-330 651,83	-330 651,83	-319 319,23	-319 319,23
Autres créances	191 038,15	191 038,15	306 291,16	306 291,16
Sous-total 2 - Créances	450 923,69	450 923,69	603 374,86	603 374,86
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 376 126,42	2 376 126,42	1 896 304,34	1 896 304,34
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	2 376 126,42	2 376 126,42	1 896 304,34	1 896 304,34
TOTAL III - Actifs d'exploitation	2 862 131,08	2 862 131,08	2 533 167,62	2 533 167,62

(en €)	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIF D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-42 396,85	-42 396,85	-105 450,19	-105 450,19
Dettes				
Dettes financières	-331 354,32	-331 354,32	-330 244,47	-330 244,47
Dettes d'exploitation	-565 337,16	-565 337,16	-209 213,18	-209 213,18
Dettes diverses	-1 139 724,46	-1 139 724,46	-1 099 177,45	-1 099 177,45
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-2 078 812,79	-2 078 812,79	-1 744 085,29	-1 744 085,29
V - COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
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)	90 901 540,06		90 903 304,10	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		98 863 318,29		95 799 082,33

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

Tableau de variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Affectation du résultat 2018	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2019
1 - Capital				
Capital souscrit	76 000 000,00			76 000 000,00
Droit de partage				
Acompte de liquidation				
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 - Capital	76 000 000,00		0,00	76 000 000,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	24 000 000,00			24 000 000,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-9 683 875,74			-9 683 875,74
Sous-total 2 - Prime d'émission	14 316 124,26		0,00	14 316 124,26
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 ⁽¹⁾	466 815,63	120 364,21		587 179,84
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	466 815,63	120 364,21	0,00	587 179,84
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	2 470 364,21	-2 470 364,21	2 298 255,37	2 298 255,37
Acomptes sur distribution	-2 350 000,00	2 350 000,00	-2 300 019,41	-2 300 019,41
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	120 364,21	-120 364,21	-1764,04	-1764,04
TOTAL GÉNÉRAL	90 903 304,10	0,00	-1764,04	90 901 540,06

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

Engagements hors bilan

(en €)	Exercice 2019	Exercice 2018
Dettes garanties		
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2019.

Engagements réciproques

Néant.

Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Produits immobiliers				
Loyers	3 923 396,90		3 838 984,29	
Charges facturées	393 053,34		460 854,67	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	22 394,71		15 568,48	
Reprise de provisions	4 000,00			
Transfert de charges immobilières	17 159,12		1 342,00	
Total I - Produits immobiliers		4 360 004,07		4 316 749,44
II - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	393 053,34		460 854,67	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	265 015,47		84 790,66	
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	796 278,34		703 148,27	
Total II - Charges immobilières		1 454 347,15		1 248 793,60
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)		2 905 656,92		3 067 955,84
I - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	13 592,14		10 581,85	
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	67 185,03		50 871,17	
Reprise de provisions pour risques et charges	7 318,66			
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	16,74		0,85	
Total I - Produits d'exploitation		88 112,57		61 453,87
II - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	483 279,42		458 573,06	
Charges d'exploitation de la société	87 574,25		93 223,44	
Diverses charges d'exploitation	38 329,68		22 874,95	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation	4 592,95		7 318,66	
Dépréciation des créances douteuses	78 517,63		76 728,66	
Total II - Charges d'exploitation		692 293,93		658 718,77
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)		-604 181,36		-597 264,90
I - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers			161,79	
Reprise de provisions sur charges financières				
Total I - Produits financiers		0,00		161,79
II - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	5 638,36		986,62	
Dépréciations des charges financières				
Total II - Charges financières		5 638,36		986,62
Résultat financier C = (I-II)		-5 638,36		-824,83

(en €)	31 décembre 2019		31 décembre 2018	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	2 418,17		498,10	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Total I - Produits exceptionnels		2 418,17		498,10
II - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Total II - Charges exceptionnelles		0,00		0,00
Résultat exceptionnel D = (I-II)		2 418,17		498,10
Résultat net (A+B+C+D)		2 298 255,37		2 470 364,21

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

La société a procédé à la distribution d'acomptes trimestriels sur dividendes en 2019, pour un total de 2 300 k euros soit 46 € par part.

Evénements post-clôture

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Au niveau de la SCPI, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus et la qualité de crédit des locataires.

A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Les comptes de l'exercice 2019 n'ont pas à être modifiés dans la mesure où l'épidémie Covid-19 n'a aucun lien direct avec la situation existant à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et que la continuité d'exploitation n'est pas compromise.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 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 1^{er} 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 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 20 décembre 2019.

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

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

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

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

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

Travaux de remise en état

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

Provision pour gros entretiens

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

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2020-2024) 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 l'article XXI des statuts :

- 10,00 % HT, soit au taux actuel de TVA, 12,00 % TTC des loyers encaissés.
- 2,00 % HT, soit au taux actuel de TVA, 2,40 % TTC 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

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 2019		31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	90 118 221,77	98 080 000,00	90 118 221,77	95 010 000,00
Total	90 118 221,77	98 080 000,00	90 118 221,77	95 010 000,00

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								
6 allée de Berlin Spandau - Bât E	92600 - ASNIÈRES	2009	Résidentiel	1 694	27	8 209 149,40		8 209 149,40
18-20 rue Voltaire - 27 à 31 bis avenue de la Paix	92320 - CHÂTILLON	2010	Résidentiel	1 842	25	7 899 900,00		7 899 900,00
12 rue des Frères Chausson - Bât C	92600 - ASNIÈRES	2010	Résidentiel	638	7	3 019 854,60		3 019 854,60
8-10 avenue Jules Ferry	78500 - SARTROUVILLE	2010	Résidentiel	1 780	33	7 840 296,98		7 840 296,98
"Villa 13" East park 87 & 89 Promenade du Verger	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	2010	Résidentiel	3 556	59	20 063 895,00		20 063 895,00
16 A Rue Léonard de Vinci - Bât R	91300 - MASSY	2010	Résidentiel	1 100	18	4 541 321,50		4 541 321,50
12 rue Lucien Sampaix	78210 - ST-CYR L'ÉCOLE	2010	Résidentiel	946	22	3 835 946,10		3 835 946,10
55-65 avenue Hoche	92000 - NANTERRE	2011	Résidentiel	3 692	52	15 728 052,16		15 728 052,16
31-37-49-57-65 Rue G. Tillion								
"Grand Parc" - 14 place d'Olomouc	92160 - ANTONY	2011	Résidentiel	524	8	2 822 959,53		2 822 959,53
Sous-total ILE-DE-FRANCE			9 immeuble(s)	15 772	251	73 961 375,27	-	73 961 375,27
PROVINCE								
48 boulevard Marcel Delprat	13013 - MARSEILLE	2010	Résidentiel	1 745	35	6 229 374,10		6 229 374,10
5 rue Simone Boudet (Hall I)	31000 - TOULOUSE	2010	Résidentiel	1 592	30	5 138 499,00	8 000,00	5 146 499,00
10 allée Léopold Sédar Senghor "ZAC du Bon Lait"	69007 - LYON	2010	Résidentiel	1 404	26	4 780 973,40		4 780 973,40
Sous-total PROVINCE			3 immeuble(s)	4 741	91	16 148 846,50	8 000,00	16 156 846,50
Total 2019			12 immeuble(s)	20 513	342	90 110 221,77	8 000,00	90 118 221,77
Rappel 2018			12 immeuble(s)	20 513	342	90 110 221,77	8 000,00	90 118 221,77

Plan pluri-annual des gros entretiens

Néant.

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2019
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	90 110 221,77			90 110 221,77
Agencements et installations	8 000,00			8 000,00
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	90 118 221,77	0,00	0,00	90 118 221,77
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	33 488,42		-1 592,55	35 080,97
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	33 488,42	0,00	-1 592,55	35 080,97
Total	90 151 710,19	0,00	-1 592,55	90 153 302,74

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2019
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	-	-	-	-
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	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Tableau de variation de provisions

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2019
Dépréciations pour charges vacantes et non récupérables	-84 539,39		46 735,49	-37 803,90
Provision pour litiges	-13 592,14		13 592,14	
Provision pour risques	-6 748,44		2 843,41	-3 905,03
Provision pour charges	-570,22	-117,70		-687,92
Total	-105 450,19	-117,70	63 171,04	-42 396,85

Tableau de variation de provisions

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Dotations	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2019
Provision pour gros entretien	4 000,00		-4 000,00	
Total	4 000,00	0,00	-4 000,00	0,00

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2019
Actifs d'exploitation					
Créances					
Locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	282 281,38	248 657,52			248 657,52
Locataires douteux	334 121,55	341 879,85			341 879,85
Dépréciation des créances	-319 319,23	-330 651,83			-330 651,83
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités					
Associés opération sur capital	8 742,50	60 579,91			60 579,91
Syndic					
Autres débiteurs	297 548,66	130 458,24			130 458,24
Total	603 374,86	450 923,69		0,00	450 923,69

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2019
Dépôts de garantie reçus	330 244,47			331 354,32	331 354,32
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	209 213,18	565 337,16			565 337,16
Dettes sur immobilisations	246 260,70	246 260,70			246 260,70
Locataires créditeurs	13 763,78	26 319,84			26 319,84
Dettes aux associés	747 854,98	775 880,33			775 880,33
Dettes fiscales		407,00			407,00
Autres dettes diverses	91 297,99	90 856,59			90 856,59
Total	1 638 635,10	1 705 061,62		331 354,32	2 036 415,94

Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Variation	Situation de clôture au 31/12/2019
Valeurs mobilières de placement			
Fonds de remboursement			
Autres disponibilités	1 896 304,34	479 822,08	2 376 126,42
Total	1 896 304,34	479 822,08	2 376 126,42

Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Variation	Situation de clôture au 31/12/2019
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation			
Produits constatés d'avance			
Total	-	-	-

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	50 000			50 000
Valeur nominale (en €)	1 520,00			1 520,00
Capital social (en €)	76 000 000,00			76 000 000,00

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	76 000 000,00					76 000 000,00
Prime d'émission	24 000 000,00					24 000 000,00
Acomptes de distribution et droit de partage						
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-9 683 875,74					-9 683 875,74
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles						
Distribution de Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles						
Report à nouveau	466 815,63		2 470 364,21	-2 350 000,00		587 179,84
Résultat distribuée 2019	120 364,21		2 298 255,37	-2 300 019,41		-1 764,04
Total	90 903 304,10	0,00	4 768 619,58	-4 650 019,41		90 901 540,06

Plus ou moins values de cessions

Néant.

Détail du compte de résultat

Produits immobiliers

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières - TOM		
- Taxes bureaux		
- Charges locatives	471 961,98	445 271,89
- Entretien	28 673,69	566,67
- Divers	-107 582,33	15 016,11
Total	393 053,34	460 854,67
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	19 770,41	10 395,28
- Indemnités frais procédures	2 624,30	5 173,20
- Indemnités de résiliation		
- Divers		
Total	22 394,71	15 568,48
Détail des transferts de charge		
- Frais acquisition		
- Commission de cession		
- Remboursement assurance	17 159,12	1 342,00
Total	17 159,12	1 342,00

Détails sur certains postes des charges immobilières

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants	4 669,39	20 631,02
- Charges non récupérables	279 394,22	196 875,20
- Assurances non récupérables	9 819,75	9 602,22
Total	293 883,36	227 108,44
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	62 826,38	59 614,16
- Honoraires de relocation	81 259,37	73 743,34
- Honoraires d'avocats		
- Commission d'arbitrage		
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires d'Expertise	7 216,80	
- Frais de contentieux	55 029,68	34 162,93
- Honoraires divers	9 272,15	22 359,40
Total	215 604,38	189 879,83
Détail des impôts et taxes		
- Taxe foncière	283 690,57	279 585,00
- Taxe sur les ordures ménagères		-821,00
- Taxe sur les bureaux		
- Autres taxes	3 100,03	7 396,00
Total	286 790,60	286 160,00

Produits d'exploitation

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
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 €)	31/12/2019	31/12/2018
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	25 000,00	23 975,09
- Informations associés	17 864,13	19 865,72
- Frais d'assemblée	9 977,44	11 801,65
- Affranchissements	6 109,55	10 879,10
- Conseil de surveillance - remboursement de frais	3 545,85	3 256,18
Total	62 496,97	69 777,74
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	1 554,00	913,00
- Coût dépositaire		
- Cotisation sur la valeur ajoutée	478,00	
- Tva non récupérable		
Total	2 032,00	913,00
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jeton de présence	5 700,00	6 300,00
- Perte sur créances irrécouvrables	32 629,32	16 574,34
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante		0,61
Total	38 329,32	22 874,95

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTC	Commissions (en €)
Gestion ⁽¹⁾	4 027 328,00	12 %	483 279,42
Produits financiers perçus			

(1) L'assiette et le taux des commissions versées à la Société de Gestion sont conformes à la note d'information et aux statuts.

Produits et charges financières

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants		161,79
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires		
- Reprises de provisions		
Total	0,00	161,79
Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios	5 638,36	986,62
- Dotations aux provisions		
Total	5 638,36	986,62
RÉSULTAT FINANCIER	-5 638,36	-824,83

Produits et charges exceptionnelles

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels		
- Pénalités		
- Indemnité diverses		
- Produits divers	2 418,17	498,10
- Reprises de provisions		
Total	2 418,17	498,10
Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litige contentieux		
- Dotations aux provisions		
Total	0,00	0,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	2 418,17	498,10

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	Dettes fournisseurs	Commission de gestion
Société de Gestion	129 282,29	483 279,42
Total	129 282,29	483 279,42

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

Rapport complémentaire de la Société de Gestion

Mise à jour de la note d'information

Assujettissement de la TVA des commissions d'Amundi Immobilier

Dans le cadre de la loi de finances pour 2020, le régime de TVA applicable aux frais de gestion des OPCVM et fonds d'investissement assimilés (notamment les SCPI) a été modifié afin d'aligner la législation française sur le droit européen.

Cette réforme permet de mettre fin, à compter du 1^{er} janvier 2020, à l'assujettissement à la TVA des commissions relatives à la gestion financière (fund management) et à la gestion stratégique (asset management). En revanche, la commission relative à la gestion locative (property management) et les frais de comptabilité demeureront soumis à la TVA.

Votre SCPI est donc éligible à ce nouveau régime et en conséquence Amundi Immobilier (la "Société de Gestion") a décidé de ne plus opter pour le régime de TVA.

Selon l'ancien régime, la Société de Gestion facturait une commission de gestion unique à votre SCPI (d'un montant effectif de 10,00 % HT des recettes locatives, soit 12,00 % TTC au taux de TVA en vigueur au 31/12/2019 sans que cette TVA ne soit récupérable pour la SCPI, et rémunérait ensuite les prestataires externes intervenant dans la gestion de votre SCPI, et en particulier les property managers en charge de la gestion locative des immeubles et les prestataires comptables de la SCPI.

Pour 2019, la commission de gestion unique se décomposait de la manière suivante :

- part de la commission correspondant à la gestion financière (fund management) et à la gestion stratégique (asset management) : 6,85 % HT, soit 8,22 % TTC ; et
- part de la commission correspondant au property management et à la comptabilité : 3,15 % HT, soit 3,78 % TTC.

Impact de la modification de l'application du régime de TVA à la facturation des commissions et mesure compensatrice consécutive pour la Société de Gestion

Pour la SCPI, la modification du régime de TVA, aura pour principales conséquences de réduire la TVA sur la quote-part de Commission d'Amundi Immobilier ce qui représente, selon le taux de TVA actuellement en vigueur, un gain de 1,37 % (20 % x 6,85 % HT) des recettes locatives de votre SCPI.

En revanche, pour Amundi Immobilier, cette modification aura pour conséquence mécanique une dégradation de ses coûts de fonctionnement dans la mesure où :

- son taux de récupération de TVA sur ses propres charges sera désormais beaucoup plus bas ; et
- la taxe sur les salaires de ses salariés sera augmentée.

Aussi, afin de permettre à Amundi Immobilier de maintenir un équilibre de ses coûts de fonctionnement, par rapport à l'exercice 2019, la Société de Gestion augmentera la commission de gestion à hauteur du partage à 50 % du gain pour la SCPI dont le montant est fixé à 0,685 % des recettes locatives HT de votre SCPI.

Commission de gestion financière (fund management) et de gestion stratégique (asset management)

Compte tenu de ce qui précède, la Société de Gestion facturera une commission de gestion portant uniquement sur la gestion financière (fund management) et la gestion stratégique (asset management) de 7,535 % HT (6,85 % + 0,685 %), rétroactivement au 1^{er} janvier 2020.

Facturation des frais de property management et de comptabilité à la SCPI

A compter de 2020, les différentes prestations de gestion dont bénéficie votre SCPI étant dorénavant soumises à des régimes de TVA distincts, il est nécessaire de mettre en place une facturation séparée de ces dernières.

Les frais afférents aux prestations de property management et de comptabilité qui étaient pour 2019 de 3,15 % HT, soit 3,78 % TTC, seront désormais directement facturés par les property managers et les prestataires comptables à la SCPI conformément aux taux en vigueur dans les contrats en cours.

Il est précisé que les frais de property management sont calculés sur la base des recettes locatives encaissées. Les frais de comptabilité s'inscrivent dans le cadre d'un contrat couvrant un périmètre de sociétés gérées par Amundi Immobilier afin d'optimiser les coûts. Ces frais sont fixes et sont répartis entre chaque société en proportion du niveau de leurs recettes locatives encaissées.

Les contrats de property management et de comptabilité existants seront transférés à votre SCPI et les nouveaux contrats qui seraient conclus le seront à la suite d'une procédure de mise en concurrence comparable à celle suivie pour les contrats en cours.

En résumé :

- Les commissions facturées par Amundi Immobilier seront désormais sans TVA à compter du 1^{er} janvier 2020 ;
- La commission de gestion (correspondant au fund et asset management) sera majorée de 0,685 % et donc portée à 7,535 % HT afin de maintenir l'équilibre des coûts d'Amundi Immobilier, tel que présenté au paragraphe ci-avant ;
- Les frais de property management et de comptabilité seront facturés à la SCPI directement - pour information, frais représentant 3,15 % HT en 2019, soit 3,78 % TTC ;
- Au final, selon ces nouvelles modalités de facturation et d'option de TVA, le taux de commission de la Société de Gestion augmenté des frais de property management et de comptabilité de la SCPI (sur la base des contrats en cours) serait équivalent à 11,315 % TTC à comparer à un taux statutaire de 12,00 % TTC. Il est précisé qu'en toute hypothèse,**
 - en cas d'augmentation des frais de Property Management et de Comptabilité, le taux global reconstitué n'excèdera jamais le taux de 12 % TTC s'inscrivant ainsi dans la limite du taux de 12 % TTC (TVA en vigueur au 01/01/2020) tel que mentionné dans les statuts ;
 - en cas de baisse des frais de Property Management et de Comptabilité le taux global de 11,315 % TTC (TVA en vigueur au 01/01/2020) baisserait d'autant.

La note d'information de votre SCPI est mise à jour pour refléter ces nouvelles modalités.

Illustration de l'impact de l'exonération de TVA appliquées aux commissions de la SCPI sur la base des taux de frais en vigueur.

	2019		Entité facturée	Après 2019		Taux statutaire TTC (taux fixe)	Gain pour la SCPI
	HT	TTC		TTI	Entité facturée		
Commission Gestion globale (1) + (2)	10,00 %	12,00 %	SCPI	11,315 %	SCPI	12,00 %	0,69 %
Property Management & Comptabilité (1)	3,15 %	3,78 %	Amundi Immobilier	3,78 %*	SCPI		
Commission Amundi Immobilier (FM/AM) (2)***	6,85 %	8,22 %	SCPI	7,54 %**	SCPI		

Base de calcul des commissions = recettes locatives encaissées. - Calcul réalisé sur la base du taux de TVA en vigueur au 01/01/2020.

* Les frais du property manager et de comptabilité sont soumis à TVA : le taux de 3,78 % est exprimé TTC (Toutes taxes comprises).

** La commission d'Amundi Immobilier étant désormais exonérée de TVA : le taux de 7,54 % est exprimé TTI (Toutes taxes incluses).

*** Fund Management / Asset Management.

Rapport général du Conseil de Surveillance

Mission du Conseil de Surveillance

Composé de 10 membres, le Conseil de Surveillance de votre SCPI s'est réuni sur convocation de la gérance les 3 décembre 2019 et 24 mars 2020 pour statuer sur les comptes 2019 et les orientations du budget 2020.

Il a exercé son rôle de contrôle en sollicitant les commentaires (globaux pour la SCPI et bien souvent par immeuble) de la société de gestion sur les taux de location, le niveau des loyers, l'entretien d'un bon niveau de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI et sur les principaux postes du résultat ainsi que son affectation. Il s'est montré très attentif au suivi des mesures engagées pour prévenir les contentieux et régler ceux existants.

Les membres présents aux deux réunions du Conseil de Surveillance ont travaillé de façon collaborative à leur préparation et à la vérification des rapports qui leur sont soumis au moyen d'échanges de notes et d'une pré-réunion.

Exceptionnellement, la séance du 24 mars s'est tenue par réunion téléphonique en raison des mesures nationales de confinement liées à l'épidémie de Covid-19.

La composition complète du Conseil est rappelée en page 2 du présent rapport.

Analyse du marché

L'année 2019 s'est caractérisée par un marché très dynamique en nombre de transactions et en valeurs, tant dans le neuf que dans l'ancien, avec cependant des disparités géographiques qui restent prononcées, entre régions ou même au sein d'une même région (en région parisienne).

A retenir que fin 2019 le HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) a recommandé le resserrement des conditions d'octroi de crédit. Quel en sera l'impact sur 2020 ?

Environ 80 % de la valeur du portefeuille de la SCPI se situe dans des zones à évolution favorable de prix, ce qui explique l'évolution positive de la valeur de réalisation des parts de la SCPI : + 3,2 %.

État locatif au 31/12/2019

Le taux d'occupation financier (TOF) se situe à 96,96 % sur l'année et atteint un pic de 97,75 % sur le dernier trimestre. Le Conseil se félicite de ce niveau élevé pour notre catégorie de SCPI.

Le délai moyen de relocation, avec 44 jours, poursuit son amélioration (pour rappel, il était de 56 jours en 2018 et 94 jours en 2017).

Les relocations se faisant sans difficulté dans les situations où le taux de rotation a dépassé la moyenne de 24 %, aucune mesure particulière ne s'impose. Il s'agit vraisemblablement de locataires qui s'orientent vers l'acquisition.

Cas particulier de l'immeuble d'Issy les Moulineaux

Cet Immeuble « Basse Consommation » représente plus du quart de notre investissement. Il souffre depuis l'origine de défauts de construction dans l'installation de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

Le problème de chauffage a été totalement résolu après le changement des pompes de circulation en 2018. Quelques améliorations mineures demeurent nécessaires en ce qui concerne l'eau chaude.

L'expert judiciaire a remis un rapport définitif favorable à notre SCPI le 13 décembre 2019. Le conseil du promoteur/maître d'ouvrage s'est rapproché de la société de gestion afin d'obtenir un accord amiable.

Gestion des risques et impayés

Le stock de provisions pour créances douteuses atteint 330,65 K€. Le Conseil de Surveillance note une amélioration dans le traitement des impayés mais reste très vigilant.

Les dotations aux provisions s'améliorent à Toulouse et demeurent élevées à Marseille. Ces deux immeubles qui ne représentent qu'un peu plus de 10 % du résultat concentrent près de 40 % du stock de provisions.

Le point détaillé de la situation par appartement est fait lors de chaque Conseil de Surveillance pour les dossiers les plus importants.

Travaux de remise en état

Le Conseil de Surveillance appuie totalement la Société de gestion dans son objectif de vouloir préserver l'attractivité locative et de garantir la bonne valeur immobilière des lots par des travaux de remise en état dès lors qu'ils semblent opportuns.

Capitalisation

La valeur nette comptable c'est à dire "hors droit d'enregistrement" (voir définition page 17) poursuit sa progression globale : + 3,2 % entre 2018 et 2019 sous l'effet des évolutions de marché notées au point 2. Les meilleures

performances sont le fait de biens qui constituent environ 70 % de la valeur du parc et qui accroissent leur valeur de plus de 3 %.

Comptes annuels et rapport de gestion

Le résultat comptable 2019 (2 298 255 €) est inférieur de 87 110 € au budget (2 385 575 €).

La principale cause (85 % de cette différence) en est la part des rééditions de charges sur exercices antérieurs de l'immeuble de Nanterre. Le Conseil de Surveillance a fermement demandé à la Société d'opérer toutes les

vérifications et mesures qui s'avèrent souhaitables pour éviter d'enregistrer d'autres mauvaises surprises de cette nature à l'avenir.

Le résultat par part est de 45,97 €.

Le report à nouveau atteint maintenant 3,05 mois. Il se situe donc au niveau souhaitable dans un objectif de bonne gestion d'une SCPI.

Budget

Il est construit prudemment tout en se situant dans le prolongement de l'exercice 2019 (TOF de 96 % et résultat comptable de 2 347 317 €).

Avec ces hypothèses, dans un contexte voisin des années passées, la Société de gestion aurait proposé un objectif de distribution pour 2020 voisin de ce qu'il était les années passées.

Au 14 avril 2020, en pleine crise sanitaire Covid-19, une attitude plus prudente a été le choix de la société de gestion même si les éléments fondamentaux de l'activité de la SCPI ne sont pour le moment pas modifiés (ils reposent sur la nécessité de se loger) au motif que des perturbations, principalement dans la ponctualité des paiements pourraient se faire jour de la part de quelques locataires (même, s'il faut le noter, aucune information de cette nature ne remonte encore).

Avis du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance, reconnaissant les efforts de la Société de gestion pour répondre à ses demandes (explicitation des critères, examen approfondi des points difficiles tels qu'impayés, contentieux, immeubles moins performants, etc...) estime que le travail d'échange avec celle-ci est ouvert et constructif.

Il approuve la Société de Gestion dans sa volonté de conduire une gestion prudente de la SCPI et de veiller à maintenir une valeur d'expertise élevée du patrimoine foncier de la SCPI.

Il valide en conséquence le rapport de gestion et le projet de résolutions sans réserve.

La Société de gestion a donc opté pour la prudence en la distribution d'un dividende minoré de 20 %, soit la politique de distribution suivante :

1^{er} trimestre : 9,20 € /part,

2^e trimestre : 9,20 € /part,

3^e trimestre : à définir selon la situation,

4^e trimestre : en fonction du résultat définitif.

Ces montants sont bien entendu susceptibles d'évolution. Le Conseil de Surveillance est par ailleurs pleinement conscient de la nécessité de préserver les intérêts des 1994 associés de la SCPI. Il demandera à la société de gestion lors du dernier conseil en fin d'année d'étudier favorablement la proposition d'un prélèvement sur le report à nouveau afin de garantir une distribution proche des années précédentes.

Le Conseil de Surveillance prend acte des différentes valeurs de la SCPI (cf. p. 17) soumises à votre approbation :

- Valeur nette comptable correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes et hors droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs qui s'élève à 90 901 540 € soit 1 818,03 € par part.

- Valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et la valeur des autres actifs qui s'élève à 98 863 318 € soit 1 977,27 € par part.

- Valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution du patrimoine de la SCPI qui s'élève à 115 569 845 € soit 2 311,40 € par part.

Aussi nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

AVIS IMPORTANT AUX ASSOCIÉS :

1) Concernant l'année 2020, la Société de gestion nous a adressé un complément d'information intégré dans ce rapport annuel et concernant les modifications incluses dans la loi de finances pour 2020 relatives à la TVA applicable aux frais de gestion et à la nouvelle exonération de droit.

Jusqu'à présent, la commission de gestion de la Société de gestion était fixée à 10 % HT, soit 12 % TTC (art. 28 des statuts de la SCPI).

A compter de janvier 2020, les commissions facturées par la Société de gestion seront sans TVA à hauteur de 7,535 % avec une majoration incluse de 0,685 % destinée à couvrir les conséquences financières de l'exonération de TVA pour la Société de gestion : augmentation de sa taxe sur les salaires et diminution de son prorata de TVA.

Les honoraires de gestion des immeubles (property management) et de comptabilité, auparavant intégrés dans la commission de la Société de gestion, en seront dissociés et nous seront facturés directement. La commission due passe donc de 12 % TTC à 11,315 % TTC, soit un gain annuel de 0,54 € par part.

Ce faisant, la Société de gestion parvient à récupérer à son profit la moitié de notre gain de TVA sans nous fournir la moindre justification quant au calcul de la majoration qu'elle nous applique. Par ailleurs, cette modification n'impactant pas le plafond de rémunération fixé à 12 % TTC, la Société de gestion estime qu'elle ne fera l'objet d'aucune résolution et ne la soumet donc pas à l'approbation des associés même si elle vient en contradiction avec la 7^{ème} résolution concernant sa rémunération. Enfin, la Société de gestion nous garantit uniquement le non-dépassement du taux de 12 % TTC, lequel dépassement devrait faire l'objet d'une délibération en AGE, mais refuse de nous garantir la stagnation des frais de "property management" et de comptabilité, le risque étant à terme une captation totale du gain de TVA à son profit.

Le Conseil de Surveillance alerte les associés sur ce sujet qu'il suivra avec la plus grande attention jusqu'à la dissolution de la SCPI.

2) Le Conseil de Surveillance rappelle l'intérêt d'utiliser les outils internet pour vous permettre de recueillir les informations sur notre SCPI.

Afin d'éviter la convocation d'une seconde Assemblée Générale si le quorum n'était pas atteint lors de la 1^{ère} assemblée - et les frais qui en

découlent que l'on peut estimer à plus de 6 000 € (soit 0,12 € / part) - il vous invite à vous exprimer par votre vote, soit par correspondance, soit en donnant procuration à un associé de la SCPI, soit encore en donnant pouvoir au Président du Conseil de Surveillance.

3) Pour rappel, l'instruction de l'AMF (Autorité des marchés financiers) du 22 février 2019 maintenant applicable a introduit deux règles :

- Par défaut **la communication est dématérialisée**, sauf demande expresse des associés, pour tout document quel qu'il soit, ceci à l'exception de la convocation à l'Assemblée Générale.

- La **périodicité du bulletin d'information devient semestrielle** (au lieu de trimestrielle).

Amundi Immobilier a décidé de surseoir pour l'instant à la dématérialisation par principe. En revanche, notre SCPI est passé dès le second semestre 2019 à une version semestrielle de son bulletin d'information.

Le site internet d'Amundi-Immobilier évolue constamment et propose de nouvelles fonctionnalités. Les avis de convocation aux assemblées générales et le rapport annuel y sont maintenant téléchargeables. **Les associés ont également la possibilité de voter en ligne à condition d'avoir opté préalablement.**

Nous invitons donc les associés désireux de diminuer les coûts de fonctionnement de notre SCPI à s'enregistrer sur le site Amundi-immobilier.com et à opter pour la dématérialisation.

Le Président du Conseil de Surveillance
Monsieur Arnaud DAMY

La Vice-Présidente du Conseil de Surveillance
Madame Sylvie GLADIEUX

Le Secrétaire
Monsieur Christian CORDIER-LALLOUET

Précisions concernant la modification du régime de TVA, l'absence de nécessité d'une résolution sur la commission de gestion et le non dépassement des frais dans la limite des 12 % TTC.

Modifications du régime de TVA : les nouveaux coûts induits pour Amundi Immobilier

Amundi Immobilier a décidé de ne pas opter à la TVA dans l'intérêt exclusif des fonds qui ne récupèrent pas la TVA, comme c'est le cas de votre SCPI Premely Habitat. La contrepartie de ce choix est l'augmentation des charges fixes de la Société de Gestion :

- augmentation des taxes sur les salaires ; et
- baisse du taux récupérabilité de la TVA sur ses charges de fonctionnement.

Le gain de TVA pour la SCPI a été réparti à part égale entre la SCPI et la Société de Gestion afin que ce coût additionnel ne soit pas supporté par la Société de Gestion.

La répartition du gain de TVA entre Amundi Immobilier et les fonds bénéficiaires vise à couvrir l'augmentation des charges fixes supportées par la Société de Gestion.

L'absence de nécessité d'une résolution sur la rémunération :

Au titre de la commission de gestion, la commission sur les recettes locatives est calculée sur la base d'un taux de 12 % TTC.

Le nouveau taux de 11,315 % TTC calculé sur la base du réel 2019 pour les frais de *Property Management* (Gestion Locative) et de Comptabilité est inférieur au taux de 12 % TTC, ce qui ne requiert pas une résolution d'Assemblée Générale.

Si à l'avenir le taux de 12 % TTC venait à être dépassé, une résolution d'Assemblée Générale devrait être soumise au vote des porteurs.

Il est précisé que la 7ème résolution vise à faire approuver par l'Assemblée Générale les commissions faisant l'objet dans les statuts d'un taux plafonné, ce qui ne concerne pas la commission de gestion basée sur les recettes locatives.

Le plafonnement des frais :

Les honoraires de *Property Management* (pourcentage des recettes locatives) et de Comptabilité (au forfait avec d'autres SCPI) sont basés sur les contrats en cours conclus à la suite d'appels d'offres.

Les honoraires relatifs à ces contrats pourraient évoluer dans le temps à la hausse comme à la baisse en fonction de l'évolution du périmètre des missions et des négociations lors du renouvellement des contrats. C'est la raison pour laquelle nous ne pouvons pas garantir le taux de 11,315 % dans le temps.

En revanche, la rémunération de la Société de Gestion à hauteur de 7,535 % restera inchangée.

Rapport du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier PREMELY HABITAT,

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 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes ont été arrêtés par la Société de Gestion le 24 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes.

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.441-4 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 de placement immobilier 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 Paris - La Défense, le 18 mai 2020

Le Commissaire aux comptes

MAZARS

SAÏD BENHAYOUNE

Information complémentaire de la Société de Gestion relative à l'évolution de l'impact de la crise sanitaire COVID-19 depuis l'arrêt des comptes annuels

Il ne sera pas possible de faire une communication des événements significatifs lors de l'Assemblée Générale puisque celle-ci ne sera pas physique.

En revanche la Société de Gestion communiquera par tous moyens aux associés ces événements si elle estime qu'ils viennent compléter ou amender les informations déjà fournis dans le rapport annuel et ce jusqu'à la date de l'Assemblée Générale, et par ailleurs, ces événements seraient mentionnés dans le procès verbal de l'Assemblée Générale.

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier PREMELY HABITAT,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée

Conventions conclues au cours de l'exercice écoulé

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

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Rémunération de la gestion locative :

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

Pour l'exercice 2019, la rémunération s'est élevée à 483 279,42 € TTC.

b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

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

Rémunérations de souscription :

L'article XXI des statuts prévoit que la Société de Gestion percevra une commission de souscription de 8 % HT du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Au titre de l'exercice 2019, aucune rémunération n'a été versée.

Rémunération sur les cessions de part :

L'article XXI des statuts prévoit que la Société de Gestion percevra une commission de 5 % HT 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 2019, aucune rémunération n'a été versée.

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 : une somme forfaitaire de 100 euros HT par acte pour les transferts de parts par voie de succession, divorce ou donation (i), une somme forfaitaire de 80 euros HT par acte lors d'une cession de gré à gré.

Au titre de l'exercice 2019, aucune rémunération n'a été versée.

Fait à Paris - La Défense, le 18 mai 2020

Le Commissaire aux comptes,
MAZARS
SAÏD BENHAYOUNE

Texte des résolutions

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

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

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

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

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

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

Troisième résolution

Quitus à la Société de Gestion

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

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

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

Cinquième résolution

Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

- | | |
|---|----------------|
| • le résultat du dernier exercice clos de : | 2 298 255,37 € |
| • augmenté du report à nouveau antérieur de : | 587 179,84 € |
| constitue un bénéfice distribuable de : | 2 885 435,21 € |

décide de l'affecter :

- | | |
|--|---|
| • à la distribution d'un dividende à hauteur de : | 2 300 019,41 € |
| | soit : 46,00 € |
| | par part de la SCPI en pleine jouissance, |
| | correspondant au montant des acomptes |
| | déjà versés aux associés |
| • au compte de « report à nouveau » à hauteur de : | 585 415,80 € |
| | soit : 11,71 € |
| | par part de la SCPI |

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

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

- | | | |
|------------------------------|------------------|---------------------------|
| • valeur nette comptable : | 90 901 540,06 € | soit 1 818,03 € par part, |
| • valeur de réalisation : | 98 863 318,29 € | soit 1 977,27 € par part, |
| • valeur de reconstitution : | 115 569 844,96 € | soit 2 311,40 € 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 1 000 000 €.

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

Dixième résolution

Pouvoirs 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.



