Amundi
Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

Immobilier

Premely Habitat 2

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

Rapport annuel 2025

Sommaire

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE 5

PATRIMOINE IMMOBILIER DE PREMELY HABITAT 2 6

CHIFFRES CLÉS - AU 31 DÉCEMBRE 2025 7

CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE 8

RAPPORT DU LIQUIDATEUR 9

TABLEAUX ANNEXES 25

COMPTES ANNUELS - AU 31 DÉCEMBRE 2025 28

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES 33

COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS 36

DROIT DE RÉPONSE D'AMUNDI IMMOBILIER AU RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 45

RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 46

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 55

TEXTE DES RÉSOLUTIONS 58

ANNEXE AUX RÉSOLUTIONS ORDINAIRES 59

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE
Au 31 décembre 2025

SOCIÉTÉ DE GESTION : AMUNDI IMMOBILIER

SAS au capital de 16 684 660 €
Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Antoine AUBRY
Directeur Général Délégué	Amandine DUFOURT

CONSEIL DE SURVEILLANCE PREMELY HABITAT 2

Président	Emmanuel JUNG
Vice-Président	Jean QUENTIN
Secrétaire	Sylvain PORRET
Membres	Bruno BOURGOIS
	Claude JULLIEN
	Marc MILLAUD
	Jean-Luc NIVAT
	Jean-Louis LEFEVRE
	Philippe THEBAUD
	Frédéric MOISE

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Suppléant	Itto EL HARIRI

EXPERT EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP REAL ESTATE

PATRIMOINE IMMOBILIER DE PREMELY HABITAT 2



25 immeubles (soit 634 logements + 1 local d'activité (crèche)	dont 24 en Ile-de-France et 1 en Région

CHIFFRES CLÉS[1]
Au 31 décembre 2025

PREMELY HABITAT 2

SCPI de type Scellier à capital fixe
Date de création : 2010

Nombre d'associés
3 410

Nombre de parts souscrites
94 630

Distribution brute par part[2]
18,00 €

Résultat par part
17,61 €

Report à nouveau par part[3] (RAN)
1,83 €

(1) Source Amundi Immobilier. Les performances passées ne préjugent pas les performances futures.
(2) Avant impôt sur revenus financiers.
(3) Après affectation du résultat 2025.

Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles
25

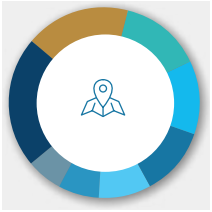
- Surface du patrimoine
  36 203 m²
- Nombre de locataires
  486
- Taux d'occupation financier annuel
  75,84 %

Les valeurs de la SCPI

	SCPI	Par part
Valeur comptable	150 585 457,06 €	1 591,31 €
Valeur de réalisation	153 824 626,12 €	1 625,54 €
Valeur de reconstitution	153 824 626,12 €	1 625,54 €

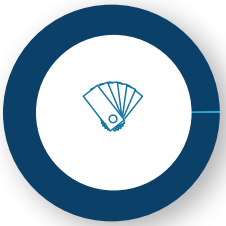
Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique



Haut de seine	22,29 %
Yvelines	17,76 %
Essone	14,04 %
Val-d'Oise	12,30 %
Paris	11,82 %
Seine Saint Denis	8,97 %
Régions	6,80 %
Val de Marne	6,03 %

Répartition sectorielle



Habitation	99,86 %
Local d'activités (Crèches)	0,14 %

CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE

Rédaction achevée le 31 mars 2026

Contexte général

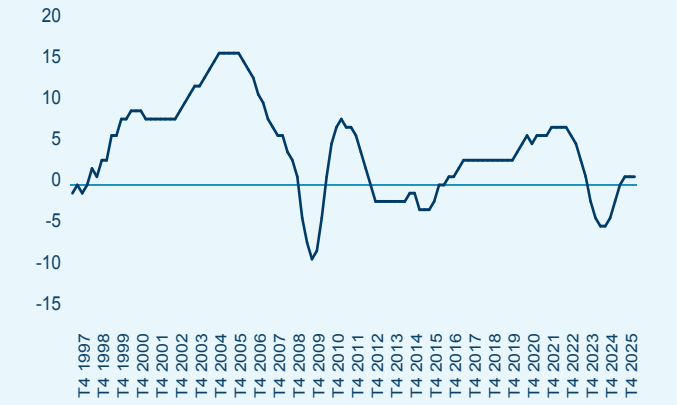
Les marchés immobiliers ont évolué en 2025 dans le contexte des guerres en Ukraine et au Moyen-Orient et du déclenchement d'une guerre commerciale par Donald Trump, après son retour à la présidence américaine.

La dynamique économique de la zone euro est néanmoins restée positive en 2025, malgré de fortes disparités entre pays. L'annonce d'un plan allemand de relance historique, axé sur les investissements dans l'énergie et les infrastructures, a contribué à améliorer les perspectives de croissance à moyen terme pour la zone euro. En France, la notation de la dette souveraine a été dégradée, et l'instabilité politique est devenue une source d'inquiétude.

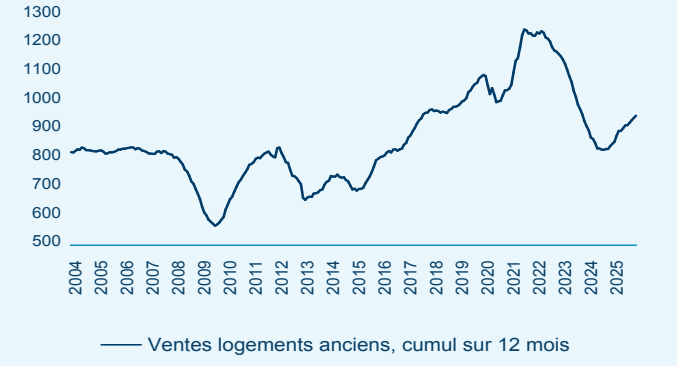
Suite au recul de l'inflation, la Banque Centrale Européenne (BCE) a abaissé son taux de dépôt de 3 % à 2 % jusqu'en juin 2025, puis a maintenu ce niveau durant le 2nd semestre.

France - Résidentiel

Variation sur 12 mois du prix des logements anciens en France métropolitaine



France - Ventes de logements anciens (milliers)



- Les ventes dans l'ancien sont estimées à 951 000 unités en 2025, en hausse de plus de 10 % sur un an, mais nettement inférieures au pic de 2021 (qui était supérieur à 1,2 million)
- Cela a été favorisé par une hausse du pouvoir d'achat immobilier depuis mi-2023 (baisse des prix, taux d'intérêt plus favorables) et une reprise de la production de crédits à l'habitat.
- Au 4e trimestre 2025, les prix des logements anciens en France métropolitaine sont en hausse de 1,1 % sur un an, avec une hétérogénéité temporelle (baisse aux 2e et 3e trimestres) et géographique.

Amundi Immobilier IGEDD d'après DGFiP (MEDOC), bases notariales, Insee (T4 2025) ; données CJO-CVS

Convictions et Perspectives économiques 2026 - Résidentiel France

La dynamique du marché immobilier résidentiel devrait fortement dépendre de l'évolution des taux d'intérêt.

Le scénario central envisagé pour 2026 avant le conflit en Iran était celui d'une hausse limitée du nombre de transactions immobilières dans l'ancien (pouvant atteindre 955 000 ventes) et de prix des logements qui pourraient légèrement s'apprécier sur l'année, avec néanmoins la poursuite de dynamiques hétérogènes.

Source : Amundi Immobilier, Amundi Institute, IGEDD, Insee (2025 T4)

En fonction de sa durée et de la persistance des conséquences économiques, les perspectives sur le marché immobilier pourraient être dégradées. L'évolution des taux d'emprunt sera un élément clé à surveiller.

RAPPORT DU LIQUIDATEUR

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

Résumé de l'activité en 2025

Avancement de la liquidation

En 2025, la liquidation du patrimoine s'est poursuivie dans un environnement immobilier encore contraint, malgré un retour progressif de la liquidité. Les conditions de marché restent contrastées, avec une stabilité des prix dans certains secteurs et une baisse dans d'autres. Dans ce contexte, la stratégie de cession « lot par lot » a été maintenue afin de rechercher le meilleur prix de vente possible.

Au cours de la période, plusieurs cessions ont été réalisées : 3 lots vendus sur Saint Ouen pour 949 K€ avec une plus-value de 280 K€, confirmant la capacité de certains actifs à trouver acquéreur dans de bonnes conditions de marché.

Cette dynamique s'est prolongée au début de l'année 2026, avec la cession de 3 lots complémentaires : dont 2 à Houilles pour 627 K€ et 1 à Paris Ourcq pour 547 K€, témoignant de la poursuite active du plan de cession.

Afin d'apprécier l'avancement de la liquidation, le portefeuille est analysé selon 3 niveaux de dynamique commerciale, définis en fonction des spécificités de chaque marché : bonne dynamique, dynamique modérée et faible dynamique.

- Les actifs en **bonne dynamique** se concentrent principalement sur **Saint-Ouen** (9 promesses signées), **Boulogne Billancourt** (1 promesse signée) et **Paris 19 Ourcq** (3 promesses signées). Ces actifs présentent un niveau d'écoulement satisfaisant, avec des ventes réalisées, des promesses en cours et des conditions de prix conformes aux attentes du marché.
- Les actifs en **dynamique modérée** notamment **Antony**, **Massy** et **Houilles** évoluent sur des marchés plus attentistes mais montrent néanmois des premiers signes d'intérêt commercial. À titre d'exemple, 2 cessions ont été réalisées à Houilles en Janvier 2026 et 1 offre a été reçue sur Massy. Les délais de vente demeurent toutefois plus longs, ce qui nécessite un pilotage strict du positionnement de prix et un renforcement des actions commerciales avec 2 agents mobilisés par immeuble.
- Enfin, les actifs en **faible dynamique** concernent **Argenteuil**, **Cachan**, **Cergy Explorateurs**, **Franconville**, **Morangis**, **Ris-Orangis** et **Toulouse**. Sur ces secteurs, le recul de l'activité transactionnelle pèse fortement sur les rythmes de commercialisation. Les volumes de vente restent limités, malgré quelques visites ou marque d'intérêt, ce qui conduit à un repositionnement de prix à la baisse et mise en concurrence des agents afin de relancer la dynamique de cession.

Les actifs suivants : Haut Cergy, Montrouge, Paris 19 Giraud, Montreuil – Meuniers, Chevilly-Larue, Aubervilliers ont été récemment mis en commercialisation. À ce stade, les actions commerciales sont en phase de lancement ou d'observation, avec un recul encore insuffisant pour apprécier leur dynamique. Le retour d'expérience terrain, attendu au 2nd trimestre, sera déterminant pour la poursuite du plan de cession de ces immeubles.

Au 31 décembre 2025, votre SCPI compte **152 lots vacants dont 96 sont en cours de commercialisation**, **24 en relocation et 26** en attente de retour des agences pour les positionner soit à la vente sous réserve d'une révision de prix acceptable, soit à la relocation en cas de décote significative.

Ville	2025 Lots cédés	Restant à céder Nombre de lots	
		Loués	Vacants
PARIS 19ème Ourcq		30	8
PARIS 19ème Giraud		21	3
MONTROUGE Gabriel Péri		21	2
MONTROUGE Jaurès		16	4
PALAISEAU		36	5
CHEVILLY-LARUE		37	5
MASSY		9	6
MORANGIS		21	11
SAINT-OUEN	3	18	12
CERGY LE HAUT		17	4
CACHAN		25	12
ARGENTEUIL		12	6
ANTONY		4	1
MONTREUIL Pasteur		18	8
FRANCONVILLE		33	13
LE CHESNAY		27	8
AUBERVILLIERS		19	5
HOUILLES Pascal		14	7
VELIZY-VILLACOUBLAY		41	10
HOUILLES Place Eglise		14	-
RIS ORANGIS		19	10
CERGY Explorateurs		9	5
MONTREUIL		5	
BOULOGNE BILLANCOURT		8	4
TOULOUSE		9	3
Total	**3**	**483**	**152**

Ville	Cessions 2025 *(en €)*				Total *(en €)*	
	Prix de cession	Impôts & frais	Produit net des cessions	+/- Value immo net	Valeur d'expertise	Produits net des cessions + Valeur d'expertise
PARIS 19ème Ourcq					N.C.	N.C.
PARIS 19ème Giraud					N.C.	N.C.
MONTROUGE Gabriel Péri					N.C.	N.C.
MONTROUGE Jaurès					N.C.	N.C.
PALAISEAU					N.C.	N.C.
CHEVILLY-LARUE					N.C.	N.C.
MASSY					N.C.	N.C.
MORANGIS					N.C.	N.C.
SAINT-OUEN	949 000	77 717	871 283	204 274	N.C.	N.C.
CERGY LE HAUT					N.C.	N.C.
CACHAN					N.C.	N.C.
ARGENTEUIL					N.C.	N.C.
ANTONY					N.C.	N.C.
MONTREUIL Pasteur					N.C.	N.C.
FRANCONVILLE					N.C.	N.C.
LE CHESNAY					N.C.	N.C.
AUBERVILLIERS					N.C.	N.C.
HOUILLES Pascal					N.C.	N.C.
VELIZY-VILLACOUBLAY					N.C.	N.C.
HOUILLES Place Eglise					N.C.	N.C.
RIS ORANGIS					N.C.	N.C.
CERGY Explorateurs					N.C.	N.C.
MONTREUIL					N.C.	N.C.
BOULOGNE BILLANCOURT					N.C.	N.C.
TOULOUSE					N.C.	N.C.
Total	**949 000**	**77 717**	**871 283**	**204 274**	**153 460 153**	**154 331 436**
Total €/part	**10**	**1**	**9**	**2**	**1 622**	**1 631**

Valorisation du patrimoine et Valeur des parts

L'expertise du patrimoine à fin 2025 continue de subir les conséquences de la remontée des taux. Cet environnement de taux toujours élevés impacte négativement le marché de l'immobilier en général et résidentiel en particulier. En parallèle, la hausse du coût des crédits à l'acquisition a réduit la demande des particuliers, malgré le soutien des banques à l'activité de crédit en 2025**.**

Au 31 décembre 2025, la **valorisation du patrimoine restant à céder de votre SCPI s'établit à 153,46 M€, en recul de 5,5 %** à périmètre constant par rapport à 2024. Cette baisse s'explique notamment par l'évolution des valeurs d'expertise sur certains actifs : à Toulouse, l'immeuble Magnolias souffre de la concurrence d'immeubles voisins ; à Montreuil-Pasteur et Montrouge–Jean Jaurés, des ajustements des prix métriques ont été opérés, pénalisés par l'effet combiné de la hausse de la fiscalité sur les droits d'enregistrement et le repli des prix de marché.

L'analyse conjointe des actifs déjà cédés et de ceux restant à céder fait apparaître une évolution globale de la valeur du patrimoine de -4,9 % par rapport à 2024. Cette évolution demeure toutefois contrastée selon les actifs : *3 lots cédés sur Saint-Ouen ont été vendus au-dessus de la valeur d'expertise, tandis que d'autres actifs présentent encore des niveaux de valorisation en baisse.*

Au 31 décembre 2025, **la valeur de réalisation s'établit à 1 625,54 € par part.**

Versement d'acompte de liquidation*

Dans le cadre de l'avancement du projet de liquidation de la SCPI votée en 2023, la société de gestion a procédé au **versement d'un 1er acompte de liquidation au bénéfice des associés, pour un montant de 9 € par part,** tableau ci-contre. Ce versement correspond aux cessions réalisées sur le 4ème trimestre, représentant environ 1,19 % du patrimoine total en nombre de lots. La société de gestion poursuivra cette politique de versement d'acomptes, au fur et à mesure de la réalisation des cessions.

Période	Date de versement	Montant global *(en €)*	Montant par part *(en €)*
4e trimestre 2025	20/01/2026	851 670,0	9,0

* Depuis la mise en liquidation de votre SCPI. Ces acomptes sont versés aux pleins propriétaires et aux nus propriétaires de parts.

Activité locative

Depuis la mise en liquidation de votre SCPI, les relocations des appartements ont été suspendues afin de présenter un patrimoine libre d'occupation au moment de la cession et d'optimiser ainsi le prix de cession. **Le Taux d'Occupation Financier de votre SCPI pour l'année 2025 s'établit à 75,84 %** (incluant les lots occupés non mis en vente et hors actifs cédés).

Résultat de l'activité locative, distribution et report à nouveau

Le résultat de l'année 2025 s'établit à 1 666 K€ soit 17,61 € par part, en baisse de 1 598 K€ par rapport à 2024. Cette baisse attendue est liée à la cession de certains actifs, et à la non-relocation des appartements afin de présenter des lots libres d'occupation et de maximiser le prix de cession.

Sur la base de ce résultat ainsi qu'un prélèvement sur le report à nouveau, une distribution de 18 € par part a été réalisée au titre de l'exercice de 2025. Pour 2026, aucune distribution de résultat n'est prévue à ce stade. Les associés percevront des acomptes sur liquidation versés progressivement au fur et à mesure des cessions, déduction faite des besoins courants de la SCPI.

(en €)	Cumul	par part
Report à nouveau (RAN) comptable début période	210 104,07	2,22*
Résultat comptable	1 666 355,59	17,61
Distribution brute annuelle	-1 703 340,00	-18,00
Dont distribution exceptionnelle de RAN sur exercices antérieurs	0,00	0,00
Report à nouveau (RAN) comptable après affectation du résultat	173 119,66	1,83

* part en pleine jouissance

Dématérialisation

Dans le cadre de **l'évolution réglementaire, la société de gestion a engagé une démarche de dématérialisation progressive** des communications aux associés, avec une mise à disposition des documents sur son site internet, sauf demande expresse en format papier.

Cette **approche vise à réduire les coûts et l'empreinte environnementale.**

Les Comptes de la SCPI

Présentation simplifiée du compte de résultat et des distributions de la SCPI

(en €)	31/12/2025 (a)	31/12/2024 (b)	Var (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière [1]	5 868 782,75	6 329 741,30	
Autres produits			
Produits financiers [2]	48 971,95	99 350,39	
Sous-total Produits	**5 917 754,70**	**6 429 091,69**	**-7,95 %**
Charges et provisions			
Charges immobilières [3]	-2 080 364,31	-1 707 668,55	
Frais généraux	-601 738,20	-651 614,88	
Travaux de remise en état	-503 854,88	-162 785,29	
Provisions nettes [4]	-188 353,46	-140 223,75	
Provisions pour charges non récupérables	-877 088,26	-528 106,53	
Charges financières sur emprunts			
Sous-total charges et provisions	**-4 251 399,11**	**-3 190 399,00**	**33,26 %**
Résultat exceptionnel	0,00	26 605,63	
Résultat comptable	**1 666 355,59**	**3 265 298,32**	**-48,97 %**
Résultat comptable par part [5]	17,61	34,51	
Distributions brutes par part	-18,00	-34,00	
Dont Distribution plus-value immobilière	-	-	
Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat par part	1,83	2,22	

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

Précisions sur certains postes de charges

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

(en €)	31/12/2025 (a)	31/12/2024 (b)	Var (a-b)/b
Entretiens et réparations	-878 736,53	-390 408,72	
Assurances	-21 985,73	-15 404,81	
Honoraires [1]	-375 757,61	-442 569,98	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-726 075,95	-768 426,69	
Autres	-77 808,49	-90 858,35	
Total	**-2 080 364,31**	**-1 707 668,55**	**21,82 %**

(1) Honoraires de gestion technique et de gestion locative

Dont entretiens et réparations -878 736,53 €

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 €)	31/12/2025 (a)	31/12/2024 (b)	Var (a-b)/b
Rémunérations de gestion	-417 530,36	-471 060,38	
Honoraires de commissaires aux comptes	-16 046,41	-16 973,80	
Frais divers de gestion	-168 161,43	-163 580,70	
Total	**-601 738,20**	**-651 614,88**	**-7,65 %**

Les frais généraux comportent principalement :

- La commission de gestion, calculée au taux de 7,535 % TTI sur les loyers encaissés et 2 % des produits financiers nets.
- Les honoraires de Commissaire aux comptes.
- Les frais divers de gestion incluent notamment :
  - Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (80 075,61 €),
  - Les honoraires d'expertise-comptable (38 959,20 €)
  - Les honoraires d'expertises (16 008,80 €)
  - Les honoraires de conseil (21 980,31 €)
  - Les frais bancaires (6 107,88 €)
  - Les cotisations et redevance (1 193,00 €).

Provisions pour gros entretien

La SCPI n'a pas eu à constituer de provision pour gros entretien au titre de l'exercice 2025.

Les travaux de remise en état

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

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Sites	Code postal	Ville	(en €)
10/12/14 rue Jeanne d'Arc	95130	Franconville	-77 811,99
26 rue des Bâteliers	93400	Saint Ouen	-46 171,55
1 rue Salvador Allende	91420	Morangis	-45 662,50
20 rue Crèvecoeur - Bât. M	93300	Aubervilliers	-38 154,38
50 Rue de l'Ourcq	75019	Paris	-36 236,45
Le Caroussel Saint-Nicolas - 3 rue Blaise Pascal	78800	Houilles	-35 900,12
3&5 av Morane Saulnier	78140	Velizy-Villacoublay	-34 402,86
57 rue Henri Barbusse	95100	Argenteuil	-27 846,78
9 Bld des Explorateurs	95000	Cergy	-20 553,24
72/78 avenue de Stalingrad	91120	Palaiseau	-20 236,66
11 rue Jean-Baptiste Charcot,/18 rue Léonard de Vinci	91300	Massy	-17 244,45
81-83 avenue jean Jaurès	92120	Montrouge	-17 217,55
165 rue de Versailles	78150	Le Chenay	-12 927,07
Autres immeubles < 12K€			-73 489,28
Total			**-503 854,88**

Provisions pour charges non récupérables

La provision pour charges non récuperables se décompose comme suit :

- des charges sur lots vacants pour 312 224,70 €
- des charges non récupérables pour 320 417,18 €
- des charges sur exercices antérieurs (redditions de charges) ayant un impact positif pour 235 129,46 €.

La politique de cessions et d'acquisitions

Depuis l'Assemblée Générale Exceptionnelle du 6 juillet 2023, la SCPI est en phase de liquidation. Trois lots ont été cédés, en 2025, à Saint Ouen, permettant de distribuer un 1er acompte de liquidation au 4ème trimestre 2025.

Situation Locative

Le taux d'occupation

1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre	Annuel
80,77 %	73,26 %	73,54 %	75,72 %	75,84

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

Les baux 2025

En 2025, 70 baux ont été signés.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2025, 152 logements étaient vacants.

Les contentieux

(en €)	31/12/2025 (a)	31/12/2024 (b)	Var (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-887 738,73	-755 281,65	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-290 067,52	-227 151,67	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	101 714,06	94 694,59	
Provision pour contentieux fin de période	**-1 076 092,19**	**-887 738,73**	**21,22 %**

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

La provision pour créances douteuses de votre SCPI s'établit au 31/12/2025 à 1 076 092,19 € contre 887 738,73 € en 2024, soit une dotation nette annuelle de 188 353,46 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 290 067,52 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 101 714,06 €,

Nous constatons que 78 % des provisions pour créances douteuses concernent des locataires partis et 22 % visent des locataires toujours en place.

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

Concernant l'actif de Franconville :

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

Les expertises

La société BNP REAL ESTATE, expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2025 à l'actualisation des valeurs d'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de PREMELY HABITAT 2.

L'expert a essentiellement utilisé la méthode par capitalisation (établissement de la valeur par capitalisation des loyers) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants). Des informations complémentaires sont également présentes dans la partie Règles et méthodes comptables section immobilisations locatives. Lorsque la stratégie de cession lot par lot est matérialisée par la vente d'au moins un lot, la décote habituellement appliquée aux cessions en bloc n'est plus retenue, ce qui conduit à une hausse de la valeur unitaire des lots comparativement à leur valorisation en cas de cession en bloc. De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 153 460 153,00 € hors droits et à 164 638 153,00 € droits inclus à rapprocher de la valeur d'acquisition de 150 220 983,94 €.

Toutefois, la Société de Gestion peut choisir de retenir une valeur différente de celle de l'expert, lorsqu'elle estime que les prix de transaction sont susceptibles de s'en écarter significativement.

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 31/12/2025 de 153 824 626,12 €.

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

(en €)	2025	2024	Évolution 2025/2024
Valeur de réalisation	153 824 626,12	162 914 226,56	-5,58 %

Le marché des parts

Marché Secondaire

1051 parts ont été échangées sur le marché secondaire au cours de l'année 2025.

Date	Nombre de parts échangées	Prix de confrontation (en €) (hors frais)
20/03/2025	242	1103
19/06/2025	223	1100
18/09/2025	330	1100
18/12/2025	256	1103

551 parts sont en attente de cession au 31 décembre 2025.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'exercice 2025.

Performance

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

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 2025 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires et contractuelles.

a. Risque d'investissement immobilier

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

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

b. Risque de contrepartie

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

c. Risque de liquidité

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

d. Risques de taux et de change

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

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

e. Risque lié au levier

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

f. Risques en matière de durabilité

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

g. Risque opérationnel

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

La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2026

Les développements ci-après ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable aux revenus imposables au titre de l'année 2025. Les détenteurs de parts de la SCPI sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Régime fiscal général des Sociétés Civiles de Placement Immobilier

Aux termes de l'article 239 septies du Code général des impôts (ci-après « CGI »), les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés (ci-après « IS ») mais chacun de leurs membres est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu (ci-après « IR »), soit de l'IS s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt. Il en résulte que le régime fiscal des SCPI est assimilable au régime fiscal des sociétés « semi-transparentes » (ou « translucides ») entrant dans le champ de l'article 8 du CGI.

Ainsi, chaque année, les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits dans la société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé.

Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français

Le régime fiscal décrit ci-dessous concerne les investisseurs personnes physiques, résidant fiscalement en France et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.

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

Impôt sur le revenu et prélèvement à la source

Lorsque les porteurs de parts sont des personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, le revenu net issu des loyers perçus par la SCPI est soumis au barème progressif de l'IR dans la catégorie des revenus fonciers. Il supporte également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 % (étant toutefois précisé qu'une fraction de la CSG, à hauteur de 6,8 %, est déductible du revenu global de l'année de son paiement).

Aux termes de l'article 28 du CGI, le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut défini à l'article 29 du CGI (qui correspond aux loyers et ses accessoires encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété définies à l'article 31 du CGI (les charges réelles déductibles). Il n'est pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Depuis le 1er janvier 2019, un prélèvement à la source s'applique au titre de l'IR. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus. Pour les revenus fonciers, l'IR de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels (selon l'option choisie par le contribuable) sur le compte bancaire des contribuables. Les réductions et crédits d'impôts ne sont pas pris en compte lors du calcul des acomptes, mais les contribuables perçoivent une avance du montant de certaines réductions et crédits d'impôt qui sera régularisée lors de la liquidation de l'impôt finalement dû. Le montant de cette avance, versée au plus tard le 1er mars N, est égal à 60 % du montant des avantages éligibles dont les contribuables ont bénéficié au titre de l'imposition de leurs revenus de N-2. Cet acompte constitue une avance des avantages applicables au titre de l'imposition des revenus de l'année N-1 qui donne lieu à une liquidation définitive au cours de l'année N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent demander à percevoir un montant inférieur à celui calculé par principe.

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

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

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

Le régime réel

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

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

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

Le régime micro-foncier

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

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

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

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

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

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

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

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

Il peut s'agir de

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

Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers, excepté pendant les phases de constitution du patrimoine ou de liquidation. Les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis, en principe, au prélèvement forfaitaire unique (« PFU ») au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % (applicable jusqu'au 31 décembre 2025), soit une imposition globale de 30 %.

À compter du 1er janvier 2026, le taux de la CSG est porté à 10,6 % sur certains revenus du capital (dont les dividendes et les produits de placement à revenu fixe), portant ainsi le taux global des prélèvements sociaux de 17,2 % à 18,6 %. Cette augmentation entraine mécaniquement une hausse du taux global d'imposition des revenus soumis au PFU, qui passe de 30 % à 31,4 % (18,6 % de prélèvements sociaux + 12,8 % de PFU).

Concernant l'impôt sur le revenu

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

Sur option, globale et annuelle (qui vise toutes les plus-values, dividendes et intérêts perçus au cours de l'année par le foyer), ces revenus peuvent être soumis au barème progressif de l'IR. En ce cas, l'abattement de 40 % s'applique aux dividendes éligibles et une fraction de la CSG est déductible.

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

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

Concernant les prélèvements sociaux

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

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

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

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

Détermination de l'assiette imposable

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

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

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

Modalités d'imposition

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

Taxe sur les plus-values immobilières élevées

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

Modalités de déclaration des plus-values

En cas de cession de parts, la société de gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement constatée. En pratique, cet impôt sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux global de 36,2 %) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'IR dans la catégorie des plus-values immobilières.

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

Régime d'imposition des plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie

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

Aux termes de l'article 150-0 D du CGI, lorsque le contribuable a exercé l'option globale pour l'imposition des revenus relevant du PFU au barème progressif, les plus-values de cession de titres acquis ou souscrits avant le 1er janvier 2018 sont susceptibles de bénéficier d'un dispositif d'abattement. Le dispositif de droit commun conduit à appliquer un abattement égal à : 50 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins deux ans et moins de huit ans ; 65 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins huit ans. En outre, les plus-values sont soumises aux prélèvements sociaux dont le taux global a été porté à 18,6 % à compter de l'imposition des revenus 2025 pour certains revenus du capital (dont les plus-values de cession de valeurs mobilières). Les prélèvements sociaux s'appliquent sur le montant de la plus-value, sans prise en compte d'abattement.

Contributions exceptionnelles et différentielles sur les hauts revenus

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

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

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

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

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

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

Le régime fiscal décrit ci-dessous concerne les investisseurs personnes physiques, ne résidant fiscalement pas en France et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé. Les règles suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence fiscale de l'associé concerné. Les personnes non domiciliées fiscalement en France sont imposables en France sur les revenus réalisés à raison de la détention des parts de SCPI.

Un taux de prélèvement majoré de 75 % peut s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans certains Etats ou territoires non coopératifs au sens de l'article 238-0 A du CGI (ETNC) (selon la nature du revenu, une analyse spécifique est nécessaire). D'après l'arrêté du 18 avril 2025, la liste des ETNC est la suivante : Anguilla, Antigua-et-Barbuda, Îles Turques-et-Caïques, Vanuatu, Fidji, Guam, Îles Vierges américaines, Palaos, Panama, Russie, Samoa, Samoa américaines, et Trinité-et-Tobago (les Seychelles, les Bahamas et le Bélize ont été retirés)

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

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

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

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

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

Les associés non-résidents sont tenus de déposer une déclaration annuelle faisant état de ces revenus. L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans l'Etat de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

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

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

Les plus-values réalisées à titre occasionnel et tirées des cessions de parts de SCPI réalisées par l'associé non-résident fiscal français sont également imposables en France, sauf dispositions contraires prévues par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé cédant. Ces plus-values, lorsqu'elles sont imposables en France, sont soumises au prélèvement spécifique de l'article 244 bis A du CGI. Le taux du prélèvement est fixé à 19 %. Sauf exceptions, les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents fiscaux français décrites ci-dessus, notamment concernant l'application des abattements pour une durée de détention. La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € et la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus sont également applicables.

En outre, les plus-values immobilières réalisées par les associés personnes physiques non-résidents supportent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % (porté à 18,6 % [1] pour les plus-values réalisées à compter du 1er janvier 2026) ou uniquement le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 % lorsque lesdits associés relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Espace économique européen (Union-Européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse ou britanniques et ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

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

[1] *« Cette position, fondée sur une lecture stricte des textes, est sujette à débat et appelle une clarification de l'administration fiscale »*.

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

Dividendes et distributions assimilées

La quote-part de résultat correspondant à ces revenus de source française (c'est-à-dire versés par des sociétés françaises) revenant aux associés personnes physiques non domiciliés en France est soumise à une retenue à la source au taux unique de 12,8 % (article 119 bis du CGI).

La possibilité pour un associé personne physique d'une SCPI, non domicilié fiscalement en France, de se prévaloir du taux réduit de retenue à la source prévue par la convention fiscale liant la France à son Etat de résidence, est incertaine (1).

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

Produits de placement à revenu fixe

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

Plus-values de cession de valeurs mobilières

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

(1) L'administration exclut cette possibilité dans certains cas visés par sa doctrine

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Sont assujettis à l'IFI l'ensemble des biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement en France par le contribuable et son foyer fiscal (époux, partenaires de PACS et concubins, ainsi que leurs enfants mineurs) dès lors que la valeur nette taxable de ce patrimoine immobilier excède 1 300 000 € au 1er janvier de l'année d'imposition. Sous réserve des conventions fiscales, les parts de SCPI détenues par des non-résidents sont en principe assujetties à l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur taxable qui est représentative de biens ou droits immobiliers situés en France.

Spécificités du dispositif Scellier

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

La réduction d'impôt est imputée pour la première fois, selon le cas, l'année d'achèvement du logement (ou des travaux de réhabilitation) ou de son acquisition si elle est postérieure ou de la réalisation de la souscription.

La réduction d'impôt Scellier est étalée sur 9 ans, à raison d'un neuvième par an, sur un investissement plafonné à 300 000 €. Lorsque la réduction d'impôt excède l'impôt à payer, le différentiel est reportable sur les 6 années suivantes.

Pour préserver l'avantage fiscal du dispositif Scellier, les associés de la SCPI sont tenus de conserver leurs parts pendant la durée de location correspondant à un minimum de neuf ans à compter de la première mise en location, intervenue au cours de l'année 2015, du dernier des logements restant à louer par la SCPI quelle que soit sa date d'acquisition, soit une conservation jusqu'au 2 décembre 2024.

La fiscalité pour une part *(en €)* [1]

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Distribution brute	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
17,61	18,00	17,83	17,31	0,52

(1) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31 décembre 2025

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

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

I. Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de trois (3) membres au moins et de douze (12) membres au plus nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire, pour trois ans.

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

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

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

La composition du Conseil de Surveillance, sa mission et son fonctionnement sont fixés par le Règlement Intérieur ainsi que les droits et obligations de ses membres. Ce dernier peut être modifié par le Conseil de Surveillance en concertation avec la Société de Gestion.

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 de manière directe ou indirecte.

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 selon les modalités du Règlement Intérieur. Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

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

1. Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

2. Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

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

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

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

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

B) Description du dispositif

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

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

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

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

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

3. Conformité

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

Le Responsable Conformité et Contrôle Interne a un double rattachement :

- rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
- rattachement à la Direction de la Ligne Métier Conformité du groupe Amundi.

Le Comité Conformité tenu de façon périodique, a pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

4. Risques et Contrôle Permanent

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

III. Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

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

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

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 31 janvier 2025, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2024 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2025.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2025, 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 2025, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (133 bénéficiaires [(1)]) s'est élevé à 11 520 936 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 586 493 euros, soit 83 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées (y compris actions de performance) et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 1 934 443 euros, soit 17 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucune somme correspondant à un retour sur investissement dans des parts de carried interest n'a été versée pour l'exercice.

Du fait du nombre réduit de « cadres dirigeants et cadres supérieurs » (4 bénéficiaires) et de « gérants décisionnaires » dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun bénéficiaire), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

(1) Nombre de collaborateurs (CDI, CDD) payés au cours de l'année, qu'ils aient été ou non encore présents au 31/12/2025

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

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

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

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

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

Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères quantitatifs :

- Performance brute/absolue/relative des stratégies d'investissement (basées sur des composites GIPS) sur 1,3, 5 ans,
- Performance en fonction du risque basée sur Ratio d'Information / Ratio de Sharpe sur 1, 3 et 5 ans,
- Classements concurrentiels à travers les classements Morningstar,
- Collecte nette / demande de soumission, mandats réussis,
- Performance fees,
- Investissement Responsable :
  - Respecter la politique « beat the benchmark » de l'Investissement Responsable,
  - Délivrer de l'alpha tout en respectant les objectifs Investissement Responsable des fonds (basés sur le rating d'Amundi),
  - Dans le contexte des nouvelles politiques d'exclusion, désinvestir selon le calendrier, lorsqu'il y a lieu,
  - Contribuer au développement de l'offre Net Zéro.

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et des règles légales,
- Qualité du management,
- Innovation/développement produit,
- Transversalité et partage des meilleures pratiques,
- Engagement commercial incluant la composante Investissement Responsable dans les actions commerciales,
- Investissement Responsable :
  - Respect de la politique Investissement Responsable,
  - Intégration de l'Investissement Responsable dans les processus d'investissement,
  - Capacité à promouvoir et diffuser les connaissances sur l'Investissement Responsable en interne et en externe,
  - Aptitude à concilier la combinaison rendement et Investissement Responsable (rendement / risque ajusté de l'Investissement Responsable),
  - Intégration de la composante Investissement Responsable dans l'engagement des clients.

Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

- Collecte nette, notamment pour les produits Investissement Responsable,
- Revenus,
- Collecte brute,
- Développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits,
- Investissement Responsable :
  - Nombre d'actions commerciales par an et capacité à présenter l'offre Investissement Responsable, notamment en matière de prospection,
  - Nombre de clients contactés sur leur stratégie Net Zéro.

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et des règles légales,
- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et des intérêts du client,
- Sécurisation / développement de l'activité,
- Satisfaction client,
- Qualité du management,
- Transversalité et partage des meilleures pratiques,
- Esprit d'entreprise,
- Investissement Responsable :
  - Aptitude à expliquer et promouvoir les politiques, l'expertise et les solutions Investissement Responsable d'Amundi,
  - Capacité à promouvoir et diffuser les connaissances sur l'Investissement Responsable en interne et en externe,
  - Accompagnement des clients dans le nouveau contexte SFDR.

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'elle contrôlent.

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment :

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

LA STRATÉGIE ISR DU GROUPE AMUNDI ET D'AMUNDI IMMOBILIER

En décembre 2021, Amundi a présenté son nouveau plan d'action 2022-2025, intitulé « Ambitions ESG 2025 » qui définit trois objectifs :

- renforcer le niveau d'ambition de ses solutions d'épargne en matière d'investissement responsable ;
- mobiliser le plus grand nombre possible d'entreprises afin de définir des stratégies crédibles pour s'aligner sur l'objectif « zéro émission nette » à l'horizon 2050 ;
- aligner ses collaborateurs et ses actionnaires sur ses nouvelles ambitions.

En 2025, **Amundi atteint les ambitions Climat** définies par cette stratégie quant à :

1. **L'intégration de l'enjeu climatique dans la conduite de son activité,** au travers notamment
   - d'un dispositif d'alignement et de formation des collaborateurs,
   - de formation des administrateurs,
   - de réduction des émissions de GES des opérations directes
   - ou encore de la contribution continue aux efforts de l'industrie avec en particulier l'accompagnement de nos clients sur les enjeux climatiques.
2. **L'intégration de l'enjeu climatique dans sa gestion pour compte de tiers,** avec
   - le développement d'une note de transition à disposition des gérants actifs et publiée dans les reportings clients
   - ou encore le développement d'une offre *Climat* sur l'ensemble des grandes classes d'actifs.
3. **L'intégration des enjeux climatiques dans les actions envers les entreprises,** qui a abouti à
   - une augmentation du périmètre de dialogue actionnarial sur le sujet climatique de plus de 1 800 entreprises par rapport à 2022.

La **Stratégie Climat 2028** sera présentée lors de l'assemblée générale annuelle d'Amundi.

PRI PRINCIPLES FOR RESPONSIBLE INVESTMENT

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

Amundi Immobilier se distingue par son engament responsable en obtenant la note de 5 étoiles sur 5 aux évaluations PRI en 2025.

LA STRATÉGIE D'AMUNDI IMMOBILIER DANS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

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

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



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

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

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

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

Amundi Immobilier poursuit son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de secrétaire général au sein du conseil d'administration de l'OID.

La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TABLEAUX ANNEXES

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2025	2024
Valeurs de la société		
Valeur comptable	150 585 457,06	157 257 149,77
Valeur de réalisation	153 824 626,12	162 914 226,56
Valeur de reconstitution	153 824 626,12	162 914 226,56
Valeurs de la société ramenées à une part		
Valeur comptable	1 591,31	1 661,81
Valeur de réalisation	1 625,54	1 721,59
Valeur de reconstitution	1 625,54	1 721,59

Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement et des autres actifs et des dettes. La société étant en phase de liquidation, la valeur comptable est impactée des dépréciations résultant des moins-values latentes identifiées sur les actifs calculées sur la base des dernières valeurs d'expertises. Lorsque la valeur d'expertise de tous les immeubles en patrimoine est inférieure à la valeur comptable, cette dernière est égale à la valeur de réalisation.

Valeur de réalisation

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

La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation désigné par l'Assemblée Générale. Ces analyses sont effectuées sur la base de valeurs résultant d'une cession en bloc de chaque immeuble conformément à la règlementation.

Valeur de reconstitution

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

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

Évolution du capital fin de période

	2021	2022	2023	2024	2025
Montant du capital nominal au 31 décembre *(en €)*	166 548 800	166 548 800	166 548 800	166 548 800	166 548 800
Nombre de parts au 31 décembre	94 630	94 630	94 630	94 630	94 630
Nombre d'associés au 31 décembre	3 395	3 399	3 410	3 428	3 410

Le capital a été atteint le 31 décembre 2010.

Évolution du marché secondaire des parts

	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre de parts cédées ou retirées	288	58	179	81	1 051
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,30 %	0,06 %	0,19 %	0,09 %	1,11 %
Demandes de cessions ou de retraits en attente	100	160		824	551
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait*			en fonction du prix		
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits *(en € TTi)*	18 035,44	3 346,34	11 676,85	4 266,90	31 286,60

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

Évolution de la distribution par part sur 5 ans

(en €)	2021	2022	2023	2024	2025
Report à nouveau avant affectation du résultat	5,15	5,34	1,56	1,71	2,22
Distribution versée au titre de l'année	-42,00	-42,00	-40,00	-34,00	-18,00
Dont distribution exceptionnelle de RAN sur exercice antérieur					
Résultat de l'exercice	42,19	38,21	40,16	34,51	17,61
Report à nouveau après affectation du résultat	5,34	1,56	1,71	2,22	1,83

Emploi des fonds

(en €)	2024	Variation	2025
I - Fonds collectés	**173 377 984,67**	**0,00**	**173 377 984,67**
Capital	166 548 800,00		166 548 800,00
Primes nettes de souscription / fusion	6 829 184,67	0,00	6 829 184,67
II - Emplois des fonds	**-172 764 654,57**	**669 843,88**	**-172 094 810,69**
Report à nouveau	105 447,75	104 656,32	210 104,07
Investissements	-172 870 102,32	565 187,56	-172 304 914,76
Acompte de liquidation	0,00		-851 514,09
Montant restant à investir (I + II)	**613 330,10**	**669 843,88**	**1 283 173,98**

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2025 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		264	209	40	1418	**1 931**
Montant total des factures concernées *(en € TTC)*		259 840,41	153 354,45	22 820,32	1 022 822,45	**1 458 837,63**
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		3,80 %	2,24 %	0,33 %	14,95 %	**21,32 %**

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

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2025 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	1	6	0	1	26	**34**
Montant total des factures concernées *(en € TTC)*	23 046,88	4 914,60	0,00	14 995,77	396 331,25	**439 288,50**
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		0,11 %	0,00 %	0,32 %	8,58 %	**9,51 %**

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

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

(en € par part)	2021		2022		2023		2024		2025	
Pour une part en jouissance	**€**	**% total revenus**	**€**	**% total revenus**	**€**	**% total revenus**	**€**	**% total revenus**	**€**	**% total revenus**
Revenus [1]										
Recettes locatives brutes	69,53	98,94 %	69,91	97,33 %	70,97	97,78 %	66,81	95,61 %	61,53	98,38 %
Produits financiers	0,01	0,02 %	0,03	0,04 %	0,90	1,24 %	1,05	1,50 %	0,52	0,83 %
Produits divers	0,73	1,05 %	1,89	2,63 %	0,71	0,98 %	2,02	2,89 %	0,49	0,79 %
Total des revenus	**70,28**	**100,00 %**	**71,83**	**100,00 %**	**72,58**	**100,00 %**	**69,87**	**100,00 %**	**62,54**	**100,00 %**
Charges externes [1]										
Commission de gestion	-5,21	-7,42 %	-5,34	-7,43 %	-5,34	-7,36 %	-4,98	-7,12 %	-4,41	-7,06 %
Autres frais de gestion	-2,05	-2,92 %	-1,94	-2,69 %	-1,93	-2,66 %	-2,09	-2,99 %	-1,95	-3,11 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-5,88	-8,37 %	-8,95	-12,46 %	-7,57	-10,43 %	-8,19	-11,72 %	-16,26	-26,00 %
Charges locatives non récupérables	-14,77	-21,01 %	-17,18	-23,91 %	-17,00	-23,42 %	-19,09	-27,32 %	-20,32	-32,49 %
Sous-total charges externes	**-27,92**	**-39,72 %**	**-33,40**	**-46,50 %**	**-31,84**	**-43,87 %**	**-34,34**	**-49,15 %**	**- 42,94**	**-68,66 %**
Charges internes [1]										
Amortissements										
- Patrimoine										
- Autres										
Provisions nettes [2]										
- Pour travaux										
- Autres	-0,18	-0,26 %	-0,21	-0,30 %	-0,58	-0,80 %	-1,30	-1,87 %	-1,99	-3,18 %
Sous-total charges internes	**-0,18**	**-0,26 %**	**-0,21**	**-0,30 %**	**-0,58**	**-0,80 %**	**-1,30**	**-1,87 %**	**-1,99**	**-3,18 %**
Total des charges	**-28,10**	**-39,99 %**	**-33,61**	**-46,80 %**	**-32,42**	**-44,67 %**	**-35,65**	**-51,02 %**	**-44,93**	**-71,84 %**
Charges financières	-0,02	-0,04 %	-0,00	-0,00 %	-0,00	-0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Résultat courant	**42,15**	**59,98 %**	**38,21**	**53,20 %**	**40,16**	**55,33 %**	**34,22**	**48,98 %**	**17,61**	**28,16 %**
Produits exceptionnels	0,04	0,05 %	-	0,00 %	-	0,00 %	0,33	0,47 %	-	0,00 %
Charges exceptionnelles		0,00 %		0,00 %		0,00 %		0,00 %		0,00 %
Résultat net Comptable	**42,19**	**60,03 %**	**38,21**	**53,20 %**	**40,16**	**55,33 %**	**34,51**	**49,38 %**	**17,61**	**28,16 %**
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	-0,19	-0,27 %	3,79	5,27 %	-0,16	-0,22 %	-0,51	-0,72 %	0,39	0,62 %
Revenu brut distribué	**42,00**	**59,76 %**	**42,00**	**58,47 %**	**40,00**	**55,11 %**	**34,00**	**48,66 %**	**18,00**	**28,78 %**

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

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises

COMPTES ANNUELS - Au 31 décembre 2025

ÉTAT DU PATRIMOINE

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - Placements immobiliers				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements Construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	170 100 174,59	153 460 153,00	170 665 362,15	162 450 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	**170 100 174,59**	**153 460 153,00**	**170 665 362,15**	**162 450 000,00**
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-19 879 190,65		-13 872 438,94	
Provision pour gros entretien				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	**-19 879 190,65**	**0,00**	**-13 872 438,94**	**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	**150 220 983,94**	**153 460 153,00**	**156 792 923,21**	**162 450 000,00**
II - Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II - Immobilisations financières	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
III - Actifs d'exploitation				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	270 462,95	270 462,95	219 416,19	219 416,19
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	**270 462,95**	**270 462,95**	**219 416,19**	**219 416,19**
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 701 532,27	1 701 532,27	1 617 564,88	1 617 564,88
Provisions pour dépréciation des créances	-1 076 092,19	-1 076 092,19	-887 738,73	-887 738,73
Autres créances	391 178,20	391 178,20	52 687,64	52 687,64
Sous-total 2 - Créances	**1 016 618,28**	**1 016 618,28**	**782 513,79**	**782 513,79**
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	2 659 084,58	2 659 084,58	1 770 359,79	1 770 359,79
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	313 235,90	313 235,90	1 650 541,44	1 650 541,44
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	**2 972 320,48**	**2 972 320,48**	**3 420 901,23**	**3 420 901,23**
TOTAL III - Actifs d'exploitation	**4 259 401,71**	**4 259 401,71**	**4 422 831,21**	**4 422 831,21**

ÉTAT DU PATRIMOINE (SUITE)

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - Passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges	-12 662,87	-12 662,87	-12 662,87	-12 662,87
Dettes				
Dettes financières	-634 069,06	-634 069,06	-816 824,28	-816 824,28
Dettes d'exploitation	-759 868,42	-759 868,42	-741 353,51	-741 353,51
Dettes diverses	-2 488 328,24	-2 488 328,24	-2 387 763,99	-2 387 763,99
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	**-3 894 928,59**	**-3 894 928,59**	**-3 958 604,65**	**-3 958 604,65**
V - Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - Comptes de régularisation	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**150 585 457,06**		**157 257 149,77**	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)		**153 824 626,12**		**162 914 226,56**

(*) 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 1er juillet 1971

TABLEAU DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
1 - Capital				
Capital souscrit	166 548 800,00			166 548 800,00
Droit de partage				
Acompte de liquidation			-851 514,09	-851 514,09
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 - Capital	**166 548 800,00**		**0,00**	**165 697 285,91**
2 - Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	22 711 200,00			22 711 200,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-18 086 755,50			-18 086 755,50
Sous-total 2 - Prime d'émission	**4 624 444,50**		**0,00**	**4 624 444,50**
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-13 872 438,94		-6 006 751,71	-19 879 190,65
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-253 759,86		223 557,50	-30 202,36
Réserves				
Report à nouveau [1]	105 447,75	104 656,32		210 104,07
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	**-14 020 751,05**	**104 656,32**	**-5 783 194,21**	**-19 699 288,94**
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	3 265 298,32	-3 265 298,32	1 666 355,59	1 666 355,59
Acomptes sur distribution	-3 160 642,00	3 160 642,00	-1 703 340,00	-1 703 340,00
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	**104 656,32**	**-104 656,32**	**-36 984,41**	**-36 984,41**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	**157 257 149,77**	**0,00**	**-5 820 178,62**	**150 585 457,06**

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2025.

ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

Il n'y a pas d'engagement réciproque en 2025.

COMPTE DE RÉSULTAT

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Résultat de l'activité immobilière				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	5 822 158,66		6 321 759,69	
Charges facturées	974 738,12		1 069 095,90	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	46 624,09		7 981,61	
Reprise de provisions				
Transfert de charges immobilières			182 864,04	
Sous total 1 - Produits immobiliers		**6 843 520,87**		**7 581 701,24**
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	974 738,12		1 069 095,90	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 538 791,02		774 818,20	
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	1 922 516,43		1 806 606,21	
Sous total 2 - Charges immobilières		**4 436 045,57**		**3 650 520,31**
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		**2 407 475,30**		**3 931 180,93**
II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation			21 725,86	
Reprise de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	101 714,06		94 694,59	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	2,28		0,01	
Sous total 1 - Produits d'exploitation		**101 716,34**		**116 420,46**
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	417 530,36		471 060,38	
Charges d'exploitation de la société	179 811,06		174 854,03	
Diverses charges d'exploitation	4 399,06		22 530,14	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation			12 662,87	
Dépréciation des créances douteuses	290 067,52		227 151,67	
Sous total 2 - Charges d'exploitation		**891 808,00**		**908 259,09**
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		**-790 091,66**		**-791 838,63**

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
III - Résultat financier				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	48 971,95		99 350,39	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous total 1 - Produits financiers		**48 971,95**		**99 350,39**
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières				
Dépréciations des charges financières				
Sous total 2 - Charges financières		**0,00**		**0,00**
Total III - Résultat financier (1-2)		**48 971,95**		**99 350,39**
IV - Produits exceptionnels				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels			31 096,70	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous total 1 - Produits exceptionnels		**0,00**		**31 096,70**
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles			4 491,07	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous total 2 - Charges exceptionnelles		**0,00**		**4 491,07**
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		**0,00**		**26 605,63**
Résultat net (I+II+III+IV)		**1 666 355,59**		**3 265 298,32**

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Faits caractéristiques de l'exercice

Les comptes annuels au 31 décembre 2025 ont été préparés dans un contexte économique complexe notamment marqué par des incertitudes géopolitiques internationales (guerres en Ukraine et au Moyen-Orient ainsi que par le retour de Donald Trump à la présidence américaine enclenchant une guerre commerciale) et une instabilité politique intérieure en France qui est devenue une source d'inquiétude alors que la notation de la dette souveraine française a été dégradée. Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers et un marché de l'investissement en immobilier d'entreprise européen qui est resté ralenti bien qu'en progression sur un an.

En France, l'année a été marquée par le retour des transactions d'envergure dans un marché qui reste attentiste. La phase de stabilisation des taux de rendement prime s'est en moyenne poursuivie en Europe en 2025 dans un contexte de marchés très segmentés.

Ces conditions ont eu des répercussions sur les états financiers de la Société, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers et des charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant), ainsi que la liquidité, avec une attention particulière portée au respect des covenants bancaires et aux conditions de financement actuelles et futures.

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

** Source : Amundi Immobilier, Amundi Institute, Immostat, CBRE Recherche, brokers (2025 T4)*

Évènements post-clôture

Les opérations militaires en Iran qui ont commencé le 28 février 2026 et qui affectent d'autres pays du Moyen-Orient peuvent avoir des incidences directes ou indirectes sur l'activité de nombreuses entreprises et ont déjà une incidence sur l'économie mondiale. La Société n'ayant pas d'exposition directe dans cette zone, il n'y a pas d'impact de cet évènement sur son patrimoine immobilier et financier à la clôture de cet exercice. Les risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont présentés conformément aux du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Changements de méthodes comptables :

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n°2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Les incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025 concernent principalement la suppression des comptes de transferts de charges. Ci-dessous la liste des postes concernés :

Postes	Commentaires	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2025	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2024
Charges immobilières	Frais de cessions (charge)	21 306,00	137 708,21
	Imputation sur la plus ou moins-value (charge)	-21 306,00	
Transfert de charges	Imputation sur la plus ou moins-value des frais de cessions (produit)		-137 708,21
Charges d'exploitation	Commissions d'arbitrage (charge)	12 233,88	0,00
	Imputation sur la plus ou moins-value (charge)	-12 233,88	
Transfert de charges	Imputation sur la plus ou moins-value des commissions d'arbitrage (produit)		0,00

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

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

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

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

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations locatives

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

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

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

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI. Toutefois, la Société de Gestion peut choisir de retenir une valeur différente de celle de l'expert, lorsqu'elle estime que les prix de transactions sont susceptibles d'en différer significativement. Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 09 février 2026.

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

Créances et dettes

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

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

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires

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

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

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

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

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

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

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

Travaux de remise en état

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

Provision pour gros entretien

En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretien. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans). 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 (2026-2030) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

Ce plan glissant est révisé chaque année.

Commissions de la Société de Gestion

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

7,535 % TTI des loyers encaissés et 2 % des produits financiers nets ; une commission de cession de 2 % TTI du prix de vente net vendeur en cas de cession d'un actif immobilier par lot et de 1,5 % TTI en cas de cession d'un actif immobilier en bloc.

Provision pour risques et charges

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

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

Engagements hors bilan

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

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

COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	150 220 983,94	153 460 153,00	156 792 923,21	162 450 000,00
Total	**150 220 983,94**	**153 460 153,00**	**156 792 923,21**	**162 450 000,00**

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	Code postal-Ville	Date acquisition	Affection surface détaillée	Surface *(en m²)*	Nbre de logements /immeuble	Prix d'acquisition *(€)*	Travaux *(€)*	Dépréciations	Valeur nette comptable *(€)*
Ile-de-France									
19 avenue Gabriel Péri	92120 - MONTROUGE	2011	Résidentiel	1 611	23	10 700 767,43	2 541,84	-153 309,27	10 550 000,00
83 avenue Jean Jaurès	92120 - MONTROUGE	2011	Résidentiel	1 020	20	6 659 980,80	19 583,19	-299 563,99	6 380 000,00
1 & 3 rue du Clos St Michel	94550 - CHEVILLY-LARUE	2011	Résidentiel	2 551	42	10 442 277,50	0,00	-1 192 277,50	9 250 000,00
Grand Parc, 16 place d'Olomouc, 18 Rue d'Olomouc, 1 Allée Christian d'Oriola	92160 - ANTONY	2011	Résidentiel	331	5	1 792 886,87	0,00	-172 886,87	1 620 000,00
Les Terrasses de la Butte Chaumont 1 rue Salvador Allende	91120 - PALAISEAU	2011	Résidentiel	2 340	41	9 247 772,88	0,00	-1 357 772,88	7 890 000,00
Le Caroussel Saint-Nicolas - 3 rue Blaise Pascal	78800 - HOUILLES	2011	Résidentiel	1 136	21	5 796 701,12	0,00	-896 701,12	4 900 000,00
« Plein Ciel Horizon » - 262 rue Gabriel Péri Hall A - Bât. Lilas	94230 - CACHAN	2011	Résidentiel	2 253	37	9 800 476,80	0,00	-810 476,80	8 990 000,00
20 rue Crèvecoeur - Bât. M	93300 - AUBERVILLIERS	2011	Résidentiel	1 360	24	5 669 675,80	0,00	-1 009 675,80	4 660 000,00
11 rue Jean-Baptiste Charcot, 18 rue Léonard de Vinci (Bât. M&N)	91300 - MASSY	2011	Résidentiel	928	15	3 904 110,25	0,00	-694 110,25	3 210 000,00
57/59 rue Henri Barbusse	95100 - ARGENTEUIL	2011	Résidentiel	1 116	18	4 518 200,56	0,00	-1 018 200,56	3 500 000,00
50 Rue de l'Ourcq	75019 - PARIS	2011	Résidentiel	1 801	38	12 044 082,32	120 053,58	0,00	12 164 135,90
15 rue Léon Giraud	75019 - PARIS	2012	Résidentiel	891	24	6 033 167,20	0,00	-153 167,20	5 880 000,00
ORCHESTRA - 10 place Lucien Boilleau, 2 rue Barbara	91420 - MORANGIS	2012	Résidentiel	1 921	32	7 488 653,30	0,00	-1 528 653,30	5 960 000,00
9 allée Jean Monnet	78140 - VÉLIZY-VILLACOUBLAY	2012	Résidentiel	2 601	51	12 000 445,80	2 711,25	-1 043 157,05	10 960 000,00
« Le Clos Jeanne d'Arc » - 12 rue Jeanne d'Arc	95130 - FRANCONVILLE	2012	Résidentiel	2 927	46	12 472 434,82	3 998,50	-3 136 433,32	9 340 000,00
165 rue de Versailles	78150 - LE CHESNAY	2012	Résidentiel	1 753	35	9 666 835,00	0,00	-1 554 835,00	8 112 000,00
71/73 avenue Pasteur	93100 - MONTREUIL	2012	Résidentiel	1 390	25	6 719 028,74	717,60	0,00	6 719 746,34
			Local d'activité	89	1				0,00
37/39 rue des Peupliers	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	2012	Résidentiel	626	12	4 630 958,96	0,00	0,00	4 630 958,96
ZAC des Docks Ilot B5a - 26-30 rue des Bateliers, 9 rue de l'Entreprise Bliss	93400 - SAINT OUEN	2012	Résidentiel	1 936	30	8 783 641,44	0,00	0,00	8 783 641,44

Adresse	Code postal-Ville	Date acquisition	Affection surface détaillée	Surface *(en m²)*	Nbre de logements /immeuble	Prix d'acquisition *(€)*	Travaux *(€)*	Dépréciations	Valeur nette comptable *(€)*
9 boulevard des Explorateurs, 2 & 4 rue Phileas Fogg	95000 - CERGY	2012	Résidentiel	903	14	3 224 821,06	5 100,00	-629 921,06	2 600 000,00
ZAC MOULIN A VENT- 11 bd d'Erkrath	95800-CERGY LE HAUT	2011	Résidentiel	1 241	21	4 783 562,01	0,00	-1 353 562,01	3 430 000,00
ZAC des Docks « Seine et Parc » - 3 rue de la Distillerie	91130 - RIS ORANGIS	2012	Résidentiel	1 709	29	5 860 820,80	0,00	-1 380 820,80	4 480 000,00
ZAC du Quartier de l'Eglise - 6 place de l'Eglise	78800 - HOUILLES	2012	Résidentiel	793	14	3 881 463,48	61 602,39	-653 065,87	3 290 000,00
« POLYCR'HOME » - 42 rue des Meuniers	93100 - MONTREUIL	2012	Résidentiel	255	5	1 480 501,30	0,00		1 480 501,30
Sous-total Ile-de France			**24 immeubles**	**35 482**	**623**	**167 603 266,24**	**216 308,35**	**-19 038 590,65**	**148 780 983,94**
Régions									
5 rue Simone Boudet Hall H	31200 - TOULOUSE	2010	Résidentiel	721	12	2 274 000,00	6 600,00	-840 600,00	1 440 000,00
Sous-total Régions			**1 immeuble**	**721**	**12**	**2 274 000,00**	**6 600,00**	**-840 600,00**	**1 440 000,00**
Total 2025			**25 immeubles**	**36 203**	**635**	**169 877 266,24**	**222 908,35**	**-19 879 190,65**	**150 220 983,94**
Rappel 2024			**25 immeubles**	**36 347**	**638**	**170 545 218,63**	**120 143,52**	**-13 872 438,94**	**156 792 923,21**

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.

PLAN PLURI-ANNUEL DE GROS ENTRETIEN

Néant.

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1- Immobilisations incorporelles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	170 665 362,15		565 187,56	170 100 174,59
Agencements et installations				
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - immobilisations corporelles	**170 665 362,15**	**0,00**	**565 187,56**	**170 100 174,59**
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	219 416,19	51 046,76		270 462,95
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	**219 416,19**	**51 046,76**	**0,00**	**270 462,95**
Total	**170 884 778,34**	**51 046,76**	**565 187,56**	**170 370 637,54**

TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles				
Sous-total 1 - immobilisations incorporelles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
2 - Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives	-13 872 439	-6 006 752		-19 879 191
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	**-13 872 439**	**-6 006 752**	**0,00**	**-19 879 191**
Total	**-13 872 439**	**-6 006 752**	**0,00**	**-19 879 191**

DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2025
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	703 081,30	625 851,77			625 851,77
Locataires douteux	914 483,58	1 075 680,50			1 075 680,50
Dépréciation des créances	-887 738,73	-1 076 092,19			-1 076 092,19
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités	0,39	507,77			507,77
Associés opération sur capital	426,13	258 352,23			258 352,23
Syndic					
Autres débiteurs	52 261,12	132 318,20			132 318,20
Total	**782 513,79**	**1 016 618,28**		**0,00**	**1 016 618,28**

TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - ACTIF

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2025
Provision pour gros entretien				
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 31/12/2025
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Provisions pour risques et charges	12 662,87	12 662,87			12 662,87
Dépôts de garantie reçus	476 824,28			457 465,18	457 465,18
Dettes auprès d'établissements de crédit	340 000,00	176 603,88			176 603,88
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	741 353,51	759 868,42			759 868,42
Dettes sur immobilisations	64 215,00	64 215,00			64 215,00
Locataires créditeurs	116 298,74	400 223,88			400 223,88
Dettes aux associés	1 032 283,01	1 706 924,03			1 706 924,03
Dettes fiscales	758 232,72	22 758,25			22 758,25
Autres dettes diverses	416 734,52	294 207,08			294 207,08
Total	**3 958 604,65**	**3 437 463,41**		**457 465,18**	**3 894 928,59**

TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - PASSIF

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2025
Dépréciations pour charges sur lots vacants et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques	49,89			49,89
Provision pour charges	12 612,98			12 612,98
Total	**12 662,87**	**0,00**	**0,00**	**12 662,87**

VARIATION DES PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
Valeurs mobilières de placement	1 770 359,79	12 832 326,59	11 943 601,80	2 659 084,58
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 650 541,44	32 815 232,01	34 152 537,55	313 235,90
Total	**3 420 901,23**	**45 647 558,60**	**46 096 139,35**	**2 972 320,48**

VARIATION DU POSTE DE COMPTES DE RÉGULARISATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES

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

Capitaux propres *(en €)*	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Acomptes		
Capital	166 548 800,00	0,00			0,00	166 548 800,00
Prime d'émission	22 711 200,00	0,00			0,00	22 711 200,00
Acomptes de liquidation et droit de partage	0,00	-851 514,09				-851 514,09
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-18 086 755,50	0,00				-18 086 755,50
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-13 872 438,94	-6 006 751,71				-19 879 190,65
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-253 759,86	223 557,50				-30 202,36
Report à nouveau	105 447,75	0,00	3 265 298,32	-3 160 642,00		210 104,07
Résultat distribué	104 656,32		1 666 355,59	-1 703 340,00	-104 656,32	-36 984,41
Total	**157 257 149,77**					**150 585 457,06**

DÉTAIL DES PLUS OU MOINS-VALUES

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-253 759,86		-223 557,50	-30 202,36
Distribution de Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-			0,00
Total	**-253 759,86**	**0,00**	**-223 557,50**	**-30 202,36**

Immeubles cédés

Immeubles cédés *(en €)*	Plus value	Moins value
Divers immeubles (frais engagés sur cessions)		-223 557,50
Total	**0,00**	**-223 557,50**

DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères	0,00	0,00
- Charges locatives	968 146,60	983 589,53
- Entretien	-69,50	255,16
- Divers	6 661,02	85 251,21
Total	**974 738,12**	**1 069 095,90**
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	41 995,41	11 786,14
- Indemnités frais procédures	4 628,68	-3 804,53
- Indemnités de résiliation	0,00	0,00
- Divers	0,00	0,00
Total	**46 624,09**	**7 981,61**
Détail des transferts de charges		
- Frais acquisition	0,00	0,00
- Commission de cession	21 306,00	137 708,21
- Remboursement assurance	37 241,40	45 155,83
Total	**58 547,40**	**182 864,04**

Détail sur certains postes des autres charges immobilières

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
Détail des charges locatives		
- Charges sur locaux vacants	635 031,91	173 474,58
- Charges non récupérables	84 487,34	185 593,73
- Assurances non récupérables	21 985,73	15 404,81
Total	**741 504,98**	**374 473,12**
Détail des commissions, honoraires et frais de contentieux		
- Honoraires de gestion	223 016,55	288 900,33
- Honoraires de relocation	14 236,95	28 916,13
- Honoraires d'avocats	0,00	0,00
- Commission d'arbitrage	21 306,00	137 708,21
- Transfert de charges commission d'arbitrage	-21 306,00	0,00
- Honoraires divers	138 523,38	115 375,69
Total	**375 776,88**	**570 900,36**
Détail des impôts et taxes		
- Taxe foncière	731 888,07	701 789,88
- Taxe sur les ordures ménagères	32 953,05	22 360,64
- Autres taxes	-38 765,17	44 276,17
Total	**726 075,95**	**768 426,69**

Détail sur certains postes de produits d'exploitation

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

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	35 868,30	34 713,00
- Informations associés	19 950,00	6 126,00
- Frais d'assemblée	6 139,41	16 310,00
- Affranchissements	4 525,41	17 066,93
- Conseil de surveillance - remboursement de frais	8 192,49	5 448,99
Total	**74 675,61**	**79 664,92**
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	1 193,00	1 986,00
- Coût Dépositaire	0,00	0,00
- Cotisation sur la valeur ajoutée	0,00	0,00
- TVA non récupérable	0,00	0,00
Total	**1 193,00**	**1 986,00**
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jeton de présence	5 400,00	5 700,00
- Perte sur créances irrécouvrables	0,00	16 829,66
- Commission sur les souscriptions	0,00	0,00
- Autres charges de gestion courante	-1 000,94	0,48
Total	**4 399,06**	**22 530,14**

Détail du calcul des commissions

Nature des commissions	Base *(en €)*	Taux TTI	Commissions *(en €)*
Commission de Gestion [1]	5 534 359,79	7,535 %	417 014,01
Commission de Gestion sur produits financiers	25 817,50	2,00 %	516,35
Commissions de Cessions [2]	611 694,00	2,00 %	12 233,88
Total			**429 764,24**

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

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

Produits et charges financiers

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
1 - Produits financiers		
- Intérêts sur VEFA	0,00	0,00
- Intérêts des cessions VMP	41 551,11	81 353,72
- Intérêts sur comptes bancaires	7 420,84	17 996,67
Total 1 - Produits financiers	**48 971,95**	**99 350,39**
2 - Charges financières		
- Agios	0,00	0,00
Total 2 - Charges financières	**0,00**	**0,00**
Total	**48 971,95**	**99 350,39**

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
1 - Produits exceptionnels		
- Indemnités diverses	0,00	31 096,70
- Produits divers	0,00	0,00
Total 1 - Produits exceptionnels	**0,00**	**31 096,70**
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litige contentieux	0,00	4 491,07
Total 2 - Charges exceptionnelles	**0,00**	**4 491,07**
Total	**0,00**	**26 605,63**

PARTIES LIÉES

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

Entreprises liées *(en €)*	Poste du bilan	Compte de résultat
	Dettes fournisseurs (1)	Commissions de gestion (2)
Amundi Immobilier	-39 085,89	429 764,24
Total	**-39 085,89**	**429 764,24**

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

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

DROIT DE RÉPONSE D'AMUNDI IMMOBILIER AU RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Stratégie de vente et conditions de marché

La stratégie de mise en vente des actifs a reposé sur **une logique de vente en bloc**, à un moment où la baisse des prix de marché n'était pas encore actée et le marché à l'achat en bloc était toujours actif. Conformément aux usages du marché, **cette approche supposait de favoriser la vacance des logements** afin de renforcer l'attractivité des immeubles auprès d'acquéreurs institutionnels. Dans cette logique, la décision de ne pas relouer les appartements libérés s'inscrivait dans une stratégie de cession adaptée et cohérente et qui avait porté ses fruits sur le millésime Scellier antérieur également géré par Amundi qui a vendu plusieurs immeubles en bloc.

Toutefois, cette stratégie a dû évoluer à compter du second semestre 2023 en raison de la dégradation du marché de l'immobilier, marquée notamment par la hausse des taux d'intérêt et la baisse de l'attractivité pour les ventes en bloc. **Les offres recueillies se sont révélées inférieures aux attentes, conduisant à privilégier progressivement une cession lot par lot**, présentée aux associés dans le Rapport Annuel dès juin 2024, puis rappelée dans le bulletin semestriel de fin 2024. Dans ce contexte, la remise en location d'une partie des lots vacants est apparue comme une adaptation nécessaire afin de réduire les charges dans un environnement immobilier dégradé.

Ainsi, le retard observé dans les mises en vente lot par lot ne procède pas d'un défaut de préparation, mais de la nécessité d'adapter la stratégie de cession dans un marché offrant peu de visibilité. Les conditions de marché rendent par ailleurs le prix de sortie de la SCPI relativement incertain, de sorte que la valorisation finale des actifs dépendra de l'évolution de la conjoncture et du rythme effectif des cessions. La baisse éventuelle de la performance devrait principalement être liée aux fluctuations de marché et non au choix de la stratégie de cession.

Perspectives et implication d'Amundi Immobilier dans la liquidation

Le Liquidateur a, en tout état de cause, effectué les démarches nécessaires à la liquidation de la SCPI. En effet, dès le premier semestre 2023, avant même le vote de la liquidation, il avait engagé les premières démarches préparatoires, notamment la sélection de commercialisateurs, la constitution des dossiers techniques et juridiques, ainsi que le lancement des diagnostics et métrés. Les communications effectuées aux associés indiquaient clairement que le calendrier dépendrait nécessairement des conditions de marché.

En outre, la réorientation de la stratégie de vente vers des cessions lot par lot, plus longue à exécuter mais plus favorable à la valorisation des actifs a constitué une adaptation aux conditions de marché destinée à préserver au mieux les intérêts des porteurs de parts.

Il en résulte que la liquidation pourrait effectivement s'étaler sur plusieurs années, ce qui avait été expressément annoncé dès l'annonce de la mise en liquidation, le rapport annuel portant sur l'exercice 2022 indiquait déjà qu'un passage à la vente à la découpe pouvait allonger la cession de 2 à 3 ans, voire davantage selon la conjoncture. Les bulletins semestriels et rapports ultérieurs ont confirmé que la durée des opérations dépendrait du rythme des ventes, de la rapidité de libération des lots loués et de l'évolution du marché. La durée de la liquidation apparaît donc comme la conséquence directe d'un contexte immobilier dégradé et d'un changement de stratégie rendu nécessaire, plutôt que comme le résultat d'une quelconque faute ou inaction.

Amundi Immobilier a, en toutes circonstances, agi dans un strict alignement d'intérêts avec les porteurs de parts, en recherchant la solution la plus conforme à la préservation de leur patrimoine et à la valorisation des actifs. Elle a mobilisé les moyens nécessaires à la conduite des opérations de liquidation, tant sur le plan préparatoire que dans la mise en œuvre des cessions, et s'est attachée à adapter sa stratégie à l'évolution des conditions de marché.

Demande d'indemnisation

Amundi Immobilier a veillé à examiner avec attention les demandes et observations du Conseil de Surveillance, en apportant autant que possible des réponses concrètes, dans les limites fixées par la réglementation applicable et par l'intérêt collectif des porteurs de parts.

De notre point de vue, aucune faute n'est imputable au liquidateur au regard de la stratégie de cession des actifs mise en œuvre. Les difficultés rencontrées résultent en effet de circonstances extérieures à l'organisation de la cession des immeubles. Dès lors, le liquidateur ne peut faire droit à la demande d'indemnisation du Conseil de surveillance, tout en comprenant les inquiétudes exprimées.

RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Sous la houlette d'AMUNDI IMMOBILIER, notre société a poursuivi en 2025 sa descente aux enfers.

Depuis l'assemblée générale de juin 2023 qui a décidé la mise en liquidation de notre société.

Les résultats se sont effondrés de -56 % :

	2023	2024	2025
Résultats en K€	3 800	3 266	1 666
Variation		-14 %	-49 %

Les dividendes versés ont fondu de plus de la moitié et n'offrent plus qu'un rendement de 0.9 % avant impôt par rapport aux 2 000 euros investis par part :

	2023	2024	2025
Dividende par part en €	40	34	18
Variation		-15 %	-47 %

La valeur de réalisation de nos parts s'est dégradée de -12 % et affiche maintenant une décote de -19 % par rapport aux 2 000 euros investis par part il y a 15 ans alors que l'indice INSEE des prix des logements anciens a progressé de plus de 20 % sur la période (de 103.4 au T4 2010 à 127.3 au T4 2025)

	2023	2024	2025
Valeur de réalisation par part en €	1 836,61	1 721,59	1 621,55
Variation		-6 %	-6 %

Cette situation résulte principalement de la conduite des opérations de liquidation par Amundi Immobilier qui a mis notre société à genoux en vidant nos immeubles ce qui conduit à effondrer les recettes et à laisser les divers frais à notre charge, et en ne procédant à quasiment aucune vente.

La situation de notre patrimoine est ainsi la suivante au 31 décembre 2025 :

	2023	2024	2025
Lots vendus	0	0	3
Lots vides pour la vente	73	127	91
Lots vides à relouer	10	0	61
Lots loués occupés	554	511	483
Total	**637**	**638**	**638**

3 lots ont été vendus (soit 0.4 % de notre patrimoine) et 152 lots sont vides (soit 24 % de notre patrimoine). Au rythme actuel, il faudra plusieurs années pour achever la liquidation…

AMUNDI IMMOBILIER ne communique aucune information factuelle sur les perspectives de 2026, ni sur les résultats et les dividendes à venir, ni sur les acomptes de liquidation et ne fixe aucun objectif.

Mais comme nous l'avons déjà annoncé les années précédentes, **les dividendes vont encore baisser et les acomptes sur liquidation vont tarder à venir.**

AMUNDI IMMOBILIER n'est pas conscient du préjudice déjà subi par les porteurs de parts et explique qu'elle n'est responsable de rien alors que tous les associés savent bien qu'AMUNDI IMMOBILIER est responsable de tout : du choix des investissements, de la sélection des locataires, de l'entretien et des travaux, du choix des commercialisateurs, des délais de mise en vente…

La responsabilité d'AMUNDI IMMOBILIER est totale mais AMUNDI IMMOBILIER ne ressent aucune obligation de résultats

Sans chercher à trouver une quelconque solution, AMUNDI IMMOBILIER a répondu NON à la demande d'indemnisation des associés présentée ci-dessous, comme elle a répondu NON à toutes nos autres demandes :

NON à la mise en place d'une rémunération de liquidation variable

NON à la possibilité aux membres du Conseil de Surveillance de s'exprimer dans le bulletin semestriel

NON à la suppression des limites discriminantes pour être élu au Conseil de Surveillance (limite d'âge, du nombre de mandats, du nombre de parts détenus) alors qu'il appartient aux porteurs de parts de choisir librement et démocratiquement leurs représentants.

NON à la demande de mettre en place de nouveaux commercialisateurs pour dynamiser les ventes.

Il appartient maintenant aux associés par leur vote de dire NON à AMUNDI IMMOBILIER qui dilapide leurs économies :

NON A LA RESOLUTION N°1 APPROBATION DES COMPTES qui n'apporte aucune réponse pour réparer le préjudice subi par les associés au cours des 30 derniers mois.

NON A LA RESOLUTION N°3 QUITUS DU LIQUIDATEUR afin qu'il prenne enfin conscience de sa responsabilité dans ce dossier. AMUNDI IMMOBILIER proclame que « La confiance ça se mérite », le quitus aussi.

NON A LA RESOLUTION N°6 REMUNERATION DU LIQUIDATEUR qui refuse d'aménager sa rémunération pour tenir compte du résultat de la liquidation.

NON A LA RESOLUTION N°8[1] AUTORISATION D'EMPRUNT pour que le liquidateur n'endette pas la société au moment où ses moyens vont devenir insuffisant pour payer ses charges.

[1] *Corrigé le 9 juin 2026*

Nous comptons sur votre présence à l'Assemblée Générale, soit sur un vote en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président du Conseil de Surveillance (Emmanuel JUNG) dont le rôle est précisément de vous représenter.

Toute procuration ayant comme bénéficiaire le « Président » est attribuée automatiquement à AMUNDI IMMOBILIER qui votera ainsi en faveur de son quitus, de sa propre rémunération et de toutes les résolutions qui sont présentées.

Liquidation

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

30 mois après la décision de l'assemblée générale, AMUNDI IMMOBILIER a vendu 3 appartements, soit 0,4 % de notre patrimoine. C'est peu, c'est très peu.

Cela a permis de verser un acompte sur liquidation de 9 € par part, soit 0,4 % de la somme de 2 000 € qui a été investi à l'origine. C'est peu, c'est très peu.

AMUNDI IMMOBILIER explique ce piètre résultat en rappelant qu'au départ la stratégie était de vendre nos immeubles en bloc mais que cette stratégie a été ensuite remplacée par une vente lot par lot.

La réalité c'est que les premières offres de vente de nos logements ont été mises en ligne sur les sites commerciaux seulement en juillet 2025 (soit 2 ans après la mise liquidation) et que les dernières offres seulement en janvier 2026. C'est lent, c'est très lent.

C'est d'autant plus faible quand on sait que d'autres SCPI Scellier en cours de liquidation ont déjà vendu une part importante de leur patrimoine.

Par ailleurs, si AMUNDI IMMOBILIER n'a pas mis en vente tous les appartements vides (91 lots sont en vente seulement au 31 décembre 2025, soit 14 % de notre patrimoine), c'est que les équipes sont encore à la recherche du prix d'équilibre pour plusieurs immeubles (le prix auquel se rejoint l'offre et la demande pour la vente d'un logement) et que ces équipes sont encore sous-dimensionnées par rapport au travail à accomplir.

Compte tenu de ces éléments :

- Les opérations de liquidation pourraient durer encore longtemps, très longtemps,
- Il est fort à craindre, comme nous vous l'annoncions déjà dans nos derniers rapports que **vous ne retrouverez pas le montant des sommes que vous avez investies** il y a maintenant 16 ans.

Notre patrimoine qui est constitué de 25 immeubles représentants dorénavant 635 lots a été expertisé pour une valeur de 153 460 153 € au 31/12/2025 en baisse de –5,5 % par rapport à l'année précédente.

Pour mémoire, la valeur initiale d'acquisition de ces immeubles acquis il y a plus de 15 ans s'élevait à 170 100 175 €. Les expertises affichent ainsi une décote de -10 % par rapport au prix d'achat de nos immeubles alors que sur la même période le marché de l'immobilier résidentiel a progressé significativement.

AMUNDI IMMOBILIER explique régulièrement que cette baisse de valeur est due au vieillissement de nos immeubles, qui ont été achetés neufs et qui ont maintenant 15 ans d'ancienneté.

Cette explication n'est pas tenable quand on sait que certains de nos immeubles affichent selon les expertises une plus-value potentielle de +25 % tandis que d'autres immeubles affichent une moins-value potentielle de -37 %.

Or, ils ont tous été construits à la même époque et ils ont donc tous la même ancienneté.

La réalité, c'est que sur un patrimoine de 25 immeubles, 5 immeubles seulement affichent selon les expertises une plus-value potentielle tandis que 20 immeubles affichent une moins-value potentielle.

La sélectivité des biens immobiliers présentée dans la brochure de souscription de 2010, n'est probablement pas validée alors que l'absence de garantie donnée sur le rendement et le capital se confirme année après année.

On rappelle que les valeurs d'expertise sont calculées pour des immeubles vendus en bloc alors que le choix de vendre nos immeubles lots par lots devrait aboutir à une valorisation plus élevée sur laquelle il conviendra toutefois encore de déduire :

- Les frais de commercialisation de vente,
- Les différents impôts et taxes,
- Les travaux de réparation et d'entretien rendus nécessaires par le vieillissement du patrimoine dans le temps, eu égard au délai indéterminé de la liquidation,
- Les remises sur les ventes de fin de programme,
- Et la commission de liquidation qu'AMUNDI IMMOBILIER a fixé entre 1,5 % et 2 % du prix de vente.

Sur ce dernier point, votre Conseil a de nouveau demandé à AMUNDI IMMOBILIER de mettre en place une formule de calcul de sa commission de liquidation qui soit dégressive dès lors que le montant récupéré après liquidation est inférieur à 2000 €/part.

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

Résultats 2025

Dans les comptes 2025 qui sont présentés et qui ne correspondent pas du tout aux perspectives de résultats annoncées au Conseil de Surveillance un mois à peine avant la fin de l'année, l'augmentation du nombre de logements vides et l'absence de vente a eu pour effet :

- De diminuer de -7,2 % à 5 868 782 € les produits de l'activité immobilière enregistrés sur l'exercice 2025 par rapport à ceux de l'exercice 2024.
- De réduire les frais de relocation des appartements.
- Mais d'augmenter de +8,2 % les charges de copropriétés non récupérables.
- D'augmenter les frais d'entretien et de réparations de +125 %.
- Et ainsi de réduire le -48,9 % le résultat par part qui s'élève à 17,61 € en 2025.

Les commissions versées par notre société à AMUNDI IMMOBILIER ont bien évidement diminué. Toutefois, si elles ont bien été réduites de -17 % en 2 ans, cette diminution de rémunération n'est absolument pas comparable avec la diminution de la rémunération des porteurs de parts qui rappelons-le, a diminué de -55 % sur la même période :

	2023	2024	2025
Commissions de gestion en K€	505	471	418
Variation		-7 %	-11 %
Rappel variation dividende		-15 %	-47 %

La présentation par AMUNDI IMMOBILIER de la convergence de nos intérêts, n'est pas tenable.

Par ailleurs, notre société a été conduite à faire de nouvelles provisions pour créances douteuses dont le niveau cumulé atteint un nouveau record à 1 076 092,18 € au 31/12/2025, soit +21 % par rapport à l'année précédente. Cette dégradation est d'autant plus préoccupante qu'elle concerne toujours à hauteur de 77 % des locataires partis.

Compte tenu de ces résultats qui se sont très fortement dégradés tout au long de l'année, votre Conseil a estimé que la lenteur d'AMUNDI IMMOBILIER et l'insuffisance des moyens mis en œuvre pour conduire la mission de liquidation qui lui a été confiée par l'assemblée générale, représentaient un préjudice significatif pour chacun des associés.

Il a présenté une **demande d'indemnisation** par courrier daté du 9 janvier 2026 qui a été **chiffrée à 1,8 million d'euros** pour les 30 premiers mois de la mise en liquidation.

(Ci-après en annexe, le courrier du Conseil accompagné du calcul de l'indemnisation demandée et la réponse d'AMUNDI IMMOBILIER).

L'indemnisation demandée ne concerne pas la chute de valeur de nos immeubles et les pertes à venir en capital, mais uniquement la dégradation des résultats depuis 2 ans et le manque à gagner qui en résulte pour les porteurs de parts.

Nous considérons qu'en période de liquidation il est normal que notre dividende diminue pour tenir compte des logements qui sont vides en cours de vente. Mais pas au niveau invraisemblable résultant de la gestion d'AMUNDI IMMOBILIER.

Un préjudice de 1.8 million d'euros pour les 94 630 parts qui composent notre société correspond à un préjudice de 19 € par part (alors que par référence au dividende de 40 euros de 2023, notre dividende a perdu 6 euros en 2024 et 22 euros en 2025).

AMUNDI IMMOBILIER a pris 2 mois pour nous répondre NON par courrier du 6 mars 2026.

AMUNDI IMMOBILIER n'admet pas qu'il puisse y avoir un préjudice pour les porteurs de parts et encore moins une quelconque responsabilité dans cette situation.

Nous vous invitons à vous mobiliser fortement pour faire valoir votre opinion et manifester votre désaccord sur la gestion de vos économies par AMUNDI IMMOBILIER.

Pour le conseil de surveillance

Emmanuel JUNG, Président

PREMELY HABITAT 2
Conseil de Surveillance

Monsieur Antoine AUBRY
AMUNDI IMMOBILER
91/93 Boulevard Pasteur
75015 PARIS

Paris, le 9 janvier 2026

Objet : Demande d'indemnisation

Monsieur le Directeur Général,

Ecœuré, c'est le mot qui vient à l'esprit des membres du conseil de surveillance quand ils pensent au dossier de la SCPI Premely Habitat 2 dont vous avez la gestion.

Depuis la mise en place du conseil de surveillance en 2012, nous avons connu :

- 4 Directeurs Généraux (Nicolas SIMON, Jean-Marc COLY, Marc BETRAND et maintenant vous-même)
- 4 gérants du fond (Julien ROQUETA, Rivca FELDMAN, Mathieu GAUTHIER et maintenant Benoit LAUBRY)
- Un représentant de la Direction (Emmanuel RODRIGUEZ)

Or, les relations entre vos équipes et le conseil de surveillance n'ont eu de cesse de se dégrader et aujourd'hui les responsables du dossier de Premely Habitat 2 ne savent que rejeter les recommandations du conseil.

Sur proposition d'Amundi Immobilier, l'assemblée générale de notre société a décidé de la mise en liquidation en juin 2023 de notre société PREMELY HABITAT 2.

On aurait pu s'attendre à ce qu'Amundi Immobilier ait préparé depuis plusieurs mois cette mise en liquidation.
Ce n'a pas été le cas, car alors que vous avez choisi de ne pas relouer les appartements qui se libéraient, la mise en vente des premiers logements n'a été lancée qu'en juillet 2025 (soit 2 ans plus tard !).

Vous nous avez expliqué que vous aviez d'abord cherché à vendre certains immeubles en bloc mais sans succès ce qui pour nous était une évidence compte tenu des taux de rendements de nos logements comparés aux taux du marché.
Entre temps, nos logements ont continué de se vider…

Quand dès 2023 nous avons suggéré de relouer certains logements (rapport du CS à l'AG 2024) pour ne pas laisser notre patrimoine vide et notre société sans ressources, vous n'avez pas donné suite à cette recommandation, persuadé que des ventes en bloc pourraient quand même aboutir.
Il a fallu attendre juillet 2025 pour que vous reveniez à la raison.

Vous nous avez ensuite expliqué que compte tenu du fiasco du projet des ventes en bloc, vous optiez pour des ventes par lot.
Or vous n'étiez absolument pas prêt :

- Le choix des brokers s'est fait au printemps 2025
- La fixation des prix de ventes des logements a énormément tardé (pour certains immeubles il a même fallu attendre décembre 2025 !)
- Les dossiers de vente des appartements n'étaient pas finalisés (Diagnostics, métrages ...)

Cela ne vous a pas empêcher d'indiquer de manière éhontée aux associés dans le BT du 2 semestre 2023 :
« A l'issue des étapes préparatoires en cours, la commercialisation des actifs à la vente devrait voir les premières cessions au cours du deuxième semestre 2024. »

Quand dès 2024 nous avons indiqué que les moyens mis en œuvre étaient insuffisants (rapport du CS à l'AG de 2025), vous nous avez répondu que les équipes étaient parfaitement calibrées.
Il a fallu attendre décembre 2025 pour que vous recentriez et renforciez vos équipes sur ce dossier.

Le résultat de ces atermoiements et de ces manquements graves dans la conduite du mandat confié par les associés de notre société pour sa liquidation a entrainé :

- Un niveau de vacance invraisemblable de nos logements avec une dispersion de la vacance dans le patrimoine et sans stratégie d'action.
- Une chute vertigineuse des résultats de notre société et des dividendes distribués. (Ceux-ci sont passés de 42€ par part en 2022 à 20€ par part en 2025 (soit -52% !), sans qu'aucun acompte de liquidation n'ai été versé par ailleurs)
- Aucune vente en 2 ans et demi (on nous a annoncé 5 promesses de ventes sur la fin 2025. 5 promesses alors que nous détenons 638 lots !!!)

Ces résultats sont d'autant plus inconcevables quand on sait que d'autres SCPI de type Scellier qui sont arrivées également à leur terme, avancent sereinement dans leurs opérations de liquidation.

Compte tenu de ces défaillances dont vous êtes totalement responsable, nous estimons avoir subi au titre des 30 derniers mois depuis la mise en liquidation de notre société un **préjudice de 1.8 millions d'euros** (en annexe l'évaluation de notre préjudice) que nous vous demandons de réparer en établissant un avoir sur vos commissions du même montant à enregistrer dans les comptes 2025 de notre société.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Directeur Général, à l'assurance de nos sentiments distingués.

Pour le Conseil de Surveillance

Madame Claude JULIEN, Messieurs Bruno BOURGEOIS, Emmanuel JUNG, Marc MILLAUD, Frédéric MOISE, Jean-Luc NIVAT, Sylvain PORRET, Jean QUENTIN, Philippe THEBAUD, Jean-Louis LEFEVRE.

EVALUATION DU PREJUDICE FINANCIER DE PREMELY HABITAT 2 au titre de la période de juillet 2023 à décembre 2025 (30 mois)

Pour préparer la mise en liquidation de PREMELY HABITAT 2 prévue à compter de juillet 2023, Amundi Immobilier n'a pas reloué les appartements libérés au cours de 6 mois précédents.

Le taux de vacance a donc mécaniquement augmenté pour atteindre fin juin 2023 39 logements. Aucune cession n'étant intervenue sur le second semestre 2023, il a continué à progresser pour atteindre un niveau déjà élevé de 83 logements fin 2023.

Sur ces bases on peut estimer qu'une vacance comprise entre 39 et 83 logements, soit en moyenne 61 logements correspond à la situation que normalement PREMELY HABITAT aurait dû connaitre compte tenu de libérations et des ventes de logements.

Or, la vacance moyenne a évolué de la manière suivante :

2ème semestre 2023	67 logements
1er semestre 2024	96 logements
2ème semestre 2024	115 logements
1er semestre 2025	156 logements
2ème semestre 2025	163 logements

Au total et sur 30 mois, ce sont 3 582 loyers qui n'ont pas été encaissés par la société PREMELY HABITAT 2.

En considérant que la vacance normale aurait dû être de 61 logements par mois (soit 1 830 logements), et que dans cette SCPI le loyer mensuel moyen se situe à 1 000 €, sur la période de 30 mois **le préjudice au titre des loyers** est de :

(3 582-1 830) X 1000 € = **1 752 000 €**

L'absence de locataire a contribué parallèlement à une explosion des charges non récupérables qui diminue d'autant les résultats de la société.

Au cours des 2 années précédentes à la mise en liquidation, le taux de charges non récupérables a été de 6.2 % des loyers en 2022 et de 7.2 % des loyers en 2023, soit une moyenne de 6.7 %.

Sur la période de 30 mois **le préjudice au titre des charges non récupérables** est de :

1 752 000 € X 6.7 % = **117 384 €**

Sur la période de 30 mois **le préjudice total** est de :

1 752 000 € + 117 384 € = **1 869 384 €**

Pour mémoire, cette évaluation correspond à 19.75 € par part (1 869 384 € / 94 630 parts) ce qui est largement inférieur à la perte de dividende subie en 2023 (-2 €) 2024 (-8 €) et 2025 (-22 €) soit 32 € sur 30 mois.

Amundi
Investment Solutions

Docusign Envelope ID: 1C80121B-26C3-4581-8BCC-587664688814

Emmanuel Jung
Président du Conseil de surveillance de la SCPI Premely Habitat 2

A Paris, le 6 mars 2026

Par courriel

Objet : **SCPI Premely Habitat 2 – réponse à votre courrier du 9 janvier 2026**

Monsieur,

Nous faisons suite au courrier du 9 janvier 2026 par lequel le Conseil de surveillance, dont vous assurez la présidence, a formé une « *demande d'indemnisation* » à notre encontre au titre des opérations de liquidation de la SCPI Premely Habitat 2.

Nous comprenons l'importance de votre demande et la préoccupation qu'elle reflète. Si l'on peut s'interroger sur la qualité du Conseil de surveillance, au regard de la règlementation, pour formuler une telle demande, les griefs avancés seront toutefois abordés ci-dessous afin de préserver un dialogue que nous souhaitons constructif.

Vous reprochez notamment au liquidateur sa décision de ne pas avoir reloué les appartements qui se sont libérés en cours de liquidation.

Comme vous le savez, cette décision s'inscrivait dans le cadre de la politique de cession présentée aux associés au moment d'approuver la liquidation de la SCPI, politique qui consistait à privilégier la vente en bloc, qui avait montré son efficacité dans le cadre de la mise en liquidation d'une autre SCPI Scellier un an auparavant. Le rapport annuel 2022 (présentant le déroulement des opérations de liquidation avant que celleci ne soit votée) l'expliquait clairement : la vente en bloc sera « *dans un premier temps* » privilégiée, car l'alternative de la vente lot par lot « *implique un rallongement de la mise en vente pouvant prendre de 2-3 ans pour vendre la majorité des lots d'un immeuble* »[1].

La stratégie retenue devait ainsi nécessairement être mise en œuvre (stratégie approuvée par 85,55 % des associés), ce que vous ne contestez pas dans votre courrier. Bien au contraire, vous reconnaissez que la vente en bloc était à privilégier dans l'intérêt des porteurs de parts.

En cas de vente en bloc, la pratique de marché actuelle est de maximiser la vacance pour faciliter la vente à des opérateurs en bloc qui recherchent des lots vacants (soit pour relouer à de nouveaux locataires soit pour revendre à la découpe des logements libres). La décision de vente en bloc impliquait donc de ne pas relouer les logements vacants[2].

[1] Rapport annuel 2022, p. 34.

[2] Rapport annuel 2022, p. 34.

Amundi Immobilier
Siège social : 91-93, boulevard Pasteur - 75015 Paris - France
Adresse postale : 91-93, boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris Cedex 15 - France Tél. : +33 (0)1 76 33 30 30 - amundi-immobilier.com
Société par Actions Simplifiée au capital de 16 684 660 euros - 315 429 837 RCS Paris Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000033

203067221_1
Docusign Envelope ID: 1C80121B-26C3-4581-8BCC-587664688814

Cette stratégie a dû évoluer à partir de la seconde moitié de 2023 compte tenu des conditions de marché (en particulier la hausse des taux d'intérêts) qui a fait perdre aux ventes en bloc leur l'intérêt. En effet, les offres reçues après consultations se sont révélées insuffisantes comparées à l'estimation d'une cession lot par lot.

À cet égard, vous suggérez qu'Amundi Immobilier aurait tardé à réagir. Pourtant, et par anticipation, la politique de cession lot par lot a été évoquée dès juin 2024[1]. Elle est peu à peu devenue le mode de cession privilégié, ainsi que le bulletin du 2nd semestre 2024 et le rapport annuel 2024 l'expliquaient clairement[2].

Compte tenu de la crise immobilière (en particulier la baisse des prix et la baisse des volumes vendus), il a été décidé de remettre en location une partie des logements vacants dans les immeubles dans lesquels il y avait une vacance trop importante au regard des perspectives de cessions attendues. Sitôt la décision prise, le Conseil de surveillance a relevé qu'il s'agissait d'« *une adaptation au contexte actuel du marché de l'immobilier et cela dans le souci de préserver au mieux les intérêts des porteurs de parts* »[3] (soulignement ajouté).

L'ensemble des décisions, prises pour tenir compte de l'évolution du marché et de l'accélération de la crise immobilière, répondaient à l'intérêt des porteurs au moment où elles ont été prises (maximiser la vacance dans un premiers temps, et relouer partiellement dans un second temps).

S'agissant de vos autres griefs, notamment le manque de préparation ou de diligences, Amundi Immobilier n'a pas attendu « *juillet 2025* », comme vous l'affirmez, pour préparer les opérations de liquidation. Avant même que la liquidation ne soit votée, Amundi

[1] Rapport annuel 2023, p. 9 ; v. aussi, procès-verbal du Conseil de surveillance du 6 décembre 2023, p. 2-3.

[2] Rapport annuel 2024, p. 10 ; v. aussi, procès-verbal du Conseil de surveillance du 22 mars 2024, p. 4.

[3] Rapport annuel 2024, p. 41.

Immobilier préparait la cession des immeubles en contactant des commercialisateurs et en organisant le lancement des opérations de métrage et de diagnostics[4].

Au vu de ce qui précède, nous ne pouvons pas donner suite à votre demande d'indemnisation dans la mesure où d'une part, aucune faute de gestion n'est caractérisée et d'autre part, les difficultés rencontrées sont extérieures à l'organisation de la cession des immeubles.

Nous comprenons votre inquiétude sur le déroulement de la liquidation dans un contexte difficile et incertain, qui nous incite à préserver des relations de confiance réciproque dans l'intérêt des porteurs.

Nous espérons avoir répondu à vos questions et vous prions de croire, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Signed by:
Antoine AUBRY
46B5CC415974484...

Antoine Aubry
Directeur Général
Amundi Immobier

[4]Bulletin du 1er semestre 2023.

203067221_1

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale

PREMELY HABITAT 2

91/93 BOULEVARD PASTEUR

75015 PARIS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier PREMELY HABITAT 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

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

Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la Société de Gestion

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 8 juin 2026

Le commissaire aux comptes PricewaterhouseCoopers Audit
Frédéric TROUILLARD MIGNEN

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

A l'Assemblée générale

SCPI PREMELY HABITAT 2

91-93 boulevard Pasteur

75015 Paris

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 de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par votre assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 8 juin 2026

Le commissaire aux comptes PricewaterhouseCoopers Audit
Frédéric TROUILLARD MIGNEN

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

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

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

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

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

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

Troisième résolution

Quitus au Liquidateur

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

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

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

Cinquième résolution

Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

• le résultat du dernier exercice clos de :	1 666 355,59 €
• augmenté du report à nouveau antérieur de :	210 104,07 €
constitue un bénéfice distribuable de :	1 876 459,66 €
décide de l'affecter :	
• à la distribution d'un dividende à hauteur de :	1 703 340,00 € soit : 18,00 € 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 :	173 119,66 € soit : 1,83 € par part de la SCPI

Sixième résolution

Rémunération du Liquidateur – rémunérations plafonnées

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

Septième 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.

Huitième résolution

Autorisation d'emprunt

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

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

Neuvième résolution

Rectification de la désignation du Commissaire aux comptes suppléant

Après avoir pris acte de la 10ème résolution adoptée lors de l'Assemblée Générale de 2025 relative au renouvellement des mandats du Commissaire aux comptes titulaire et suppléant,

Décide de rectifier ladite résolution en ce qui concerne la désignation du suppléant,

Et décide en conséquence de nommer : Mme Itto EL HARIRI, 63 rue de Villiers – 92200 Neuilly-sur-Seine, pour la durée restant à courir du mandat, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2030.

Dixième résolution

Pouvoir en vue des formalités

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

ANNEXE AUX RÉSOLUTIONS ORDINAIRES

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Néant.

Réalisation graphique : Pomelo-Paradigm.

Amundi
Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

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

SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier, Société de Gestion de Portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007. Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 euros.
Siège social : 91-93 boulevard Pasteur - 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.
Site internet : www.amundi-immobilier.com
Conception graphique : Atelier Art'6.