Immobilier

Rapport Annuel 2022

Premely Habitat 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Scellier

LA CONFIANCE ÇA SE MÉRITE

Amundi

ASSET MANAGEMENT

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	3
Le patrimoine immobilier de Premely Habitat 2	4
Chiffres clés au 31 décembre 2022	5
Conjoncture macro-économique et immobilière	6
Rapport de la Société de Gestion	7
Tableaux annexes	19
Comptes annuels au 31 décembre 2022	21
Règles et méthodes comptables	26
Compléments d'informations	28
Rapport spécial de la Société de Gestion	34
Rapport général du Conseil de Surveillance	35
Rapport spécial du Conseil de Surveillance	36
Rapports du Commissaire aux comptes	37
Texte des résolutions	39

Organes de gestion et de contrôle
au 31 décembre 2022

Société de Gestion : Amundi Immobilier

SAS au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Marc BERTRAND
Directeur Général Délégué	Hélène SOULAS

Conseil de Surveillance Premely Habitat 2

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

Commissaires aux comptes

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Suppléant	Patrice MOROT

Expert en évaluation immobilière

BNP REAL ESTATE

Le patrimoine immobilier de Premely Habitat 2



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

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

Chiffres clés - au 31 décembre 2022

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

Les associés

Nombre d'associés	Nombre de parts souscrites
3 399	94 630

Les résultats financiers (1)

Dividende brut par part (2)	Résultat par part	Report à nouveau par part (3) (RAN)
42,00 €	38,21 €	1,56 €

Le patrimoine immobilier

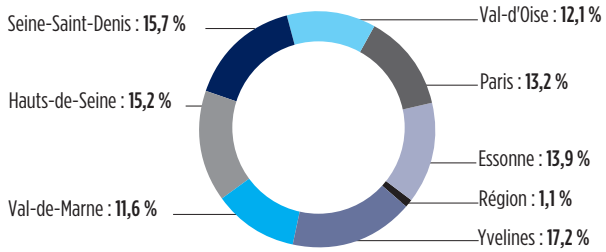
Nombre d'immeubles au 31/12/2022	25
Surface du Patrimoine au 31/12/2022	36 347 m²
Nombre de locataires	593
Taux d'occupation financier annuel	92,23 %

Les valeurs de la SCPI

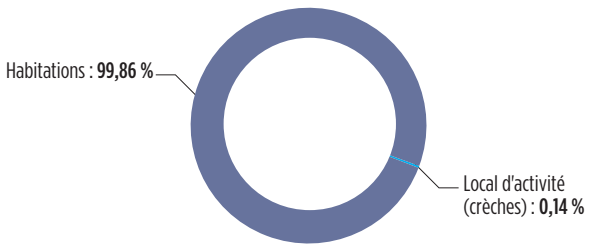
	SCPI	Par part
Valeur comptable	171 319 917,45 €	1 810,42 €
Valeur de réalisation	181 846 514,17 €	1 921,66 €
Valeur de reconstitution	212 175 233,81 €	2 242,16 €

Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique



Répartition sectorielle



(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
(2) Avant impôt sur revenus financiers. (3) Après affectation du résultat 2022.

Conjoncture macro-économique et immobilière

Europe : tendances 2022

Contexte économique

L'année 2022 marque un changement significatif d'environnement géopolitique, économique et financier, entre guerre en Ukraine, forte inflation et hausse des taux d'intérêt.

En 2022 le PIB réel de la zone euro a augmenté de 3,5 % sur 1 an, porté par le 1er semestre. Au 4e trimestre 2022, il a progressé en 3 mois de 0,1 % (chiffre incluant de légères hausses en France et en Espagne et de légères baisses en Allemagne et en Italie).

En raison de la hausse des prix de l'énergie et de l'alimentation dans un contexte de guerre en Ukraine, l'inflation a été vive en 2022, à 8,4 % en zone euro.

Ce contexte inflationniste a amené la BCE (Banque Centrale Européenne) à augmenter fortement ses taux directeurs (+250 points de base au 2nd semestre 2022 pour le taux principal de refinancement), après plus de 10 ans de non augmentation.

	Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %)			Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %)		
Au 21 février 2023	2022	2023 (prév.)	2024 (prév.)	2022	2023 (prév.)	2024 (prév.)
Monde	3,4	2,5	2,8	8,2	5,9	4,2
Zone Euro	3,5	0,2	0,9	8,4	6,2	3,2
Allemagne	1,9	0	0,9	8,7	7,3	3
France	2,6	0,3	1	5,9	5,4	2,9
Italie	3,9	0,3	0,9	8,7	6,9	2,3
Espagne	5,5	0,8	1,1	8,3	3,6	3,3
Royaume-Uni	4	-0,4	1	9	7,4	3,7

Source : Recherche Amundi (février 2023)

Résidentiel - France

Les ventes de logements anciens ont totalisé 1,1 million d'unités en 2022, en recul de 5 %, même si le niveau de transactions reste élevé dans une perspective historique. Ce tassement est intervenu au 2nd semestre, en raison de la hausse des taux de financement.

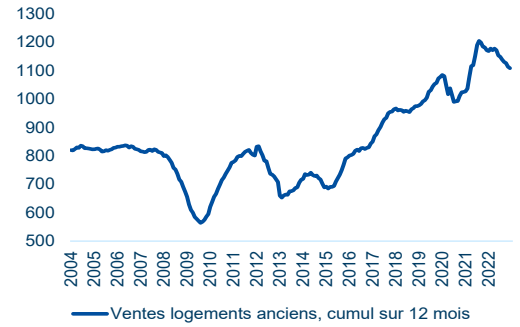
Les prix des logements anciens en France métropolitaine ont crû en 2022 de 4,9 % (3,6 % pour les appartements, 5,8 % pour les maisons).

La hausse des prix a néanmoins marqué le pas au 4e trimestre 2022 avec + 0,2 %, après 8 trimestres successifs avec a minima + 1,4 %.

Les situations sont hétérogènes selon les localisations.

En janvier 2023, les loyers des résidences principales du secteur libre (y compris loi 1948) ont augmenté en moyenne de 0,4 % depuis octobre 2022 et de 1,3 % sur un an (1,5 % en Ile-de-France, 1,2 % en régions)

France - Ventes de logements anciens (milliers)



Sources : Amundi Immobilier sur données Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France – Perval (mars 2023)

Convictions et Perspectives 2023

Economie

Dans notre scénario économique central, pouvant être modifié, la croissance du PIB en zone euro en 2023 a été révisée à la hausse. La croissance s'éleverait à 0,2 % sur 1 an. L'inflation devrait être moins vive qu'en 2022 mais rester significative, à 6,2 %. Le resserrement de la politique monétaire devrait constituer un net handicap à la croissance économique et la maintenir en dessous de son potentiel en 2023-2024. À 2,5 % fin février 2023, le taux de dépôt de la BCE pourrait atteindre 3,5 % six mois après (selon Amundi Institute au 21 février 2023).

Résidentiel - France

En 2023, en raison notamment de la remontée des taux de crédit habitat et de l'inflation, les ventes de logement devaient se tasser : une baisse de 10 % en 2023 est envisagée par le Crédit Agricole (hypothèse à fin février 2023).

Les prix de l'ancien devraient diminuer en 2023, en lien avec la hausse des taux qui pèse sur le pouvoir d'achat immobilier ; l'intensité de la baisse est partiellement modérée par des facteurs structurels (démographie, préparation à la retraite) et une possible réduction de la surface achetée.

Les actifs les moins performants énergétiquement pourraient être davantage affectés avec la réglementation limitant la location de certaines catégories de biens.

Sources : Amundi Immobilier, Amundi Institute, BCE, CBRE Recherche, Insee, brokers, Immostat (2022 T4)

Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2022 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.
Nous évoquerons les éléments marquants de la vie de la SCPI au cours de cette même année.
Nous aborderons ensuite, par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion de la SCPI.

Résumé de l'activité et distribution de la SCPI en 2022

Occupation des immeubles du patrimoine

Le taux d'occupation financier (TOF) annuel de votre SCPI atteint 92,23 % en très légère baisse par rapport au TOF de 2021 à 92,4 %.
Au 4e trimestre 2021, le TOF était de 91,3 % il termine à 92,2 % au dernier trimestre 2022 avec une amélioration de l'occupation de 14 logements vacants en moins par rapport à la fin de l'année 2021 sur les 638 logements que composent le patrimoine de la SCPI.
Les immeubles les moins performants avec un TOF au 4e trimestre en deçà du TOF annuel de 2022 sont les immeubles à Cachan (85,2 %), Aubervilliers (82,3 %), Houilles (82,7 %) et Cergy (Bât. A) (82 %). Les immeubles les plus performants avec un TOF au-dessus de la moyenne annuelle sont les immeubles à Paris 19/Ourcq (98,1 %) Vélizy Villacoublay (97,4 %), Boulogne Billancourt (100 %) et Montrouge (97,3 %).
Les efforts de commercialisation visant le remplissage des immeubles de la SCPI se poursuivent afin de retrouver les TOF supérieurs à 95 % constatés jusqu'en 2020.

Résultat financier de la SCPI

Sur le plan financier le résultat de votre SCPI est de 3 616 220,88 € soit 38,21 € par part contre 42,18 € par part en 2021 soit une baisse de 9,4 %.
Cette baisse s'explique notamment par la hausse des charges non récupérables sur les locataires dont les entretiens et réparations et des remises en état suite à des libérations de locataires. Ces dernières ont vu leur montant augmenter en 2022 de manière plus importante qu'en 2021.
Après prise en compte de ce résultat pour 2022, la SCPI a réalisé une distribution de 42 € par part en 2022 identique à celle de 2021 et a vu les réserves ramenées à 0,49 mois de distribution annuelle pour un montant de 147 356,82 € soit 1,56 € par part. Cette distribution représente une performance courante rapportée au prix de souscription de 2,1 %

La Valorisation du Patrimoine

Les valeurs d'expertise du Patrimoine de Premely Habitat 2 sont en retrait de 2 070 000 € soit 1,13 % par rapport à 2021. Les hausses se situent à Montreuil, Paris, Boulogne et St-Ouen. Cependant nous observons des baisses pour les plus importantes à Vélizy-Villacoublay et Franconville comme le présente le tableau ci-dessous.
Les baisses sont liées à la remontée du taux de rendement attendu par le marché locatif du logement ancien sur les villes concernées. Il s'agit de valorisation en bloc occupé pour des investisseurs qui achètent des immeubles à l'unité pour le rendement courant qu'ils offrent.

Ville	Adresse	Evolution de la valeur du Comité d'Expertise (en €)
MONTREUIL	Avenue Pasteur	1 000 000 €
PARIS	50 Bis rue de l Ourcq	650 000 €
PARIS	15 rue Leon Giraud	350 000 €
MORANGIS	10 place Lucien Boilleau	350 000 €
SAINT OUEN	rue des Bateliers	340 000 €
BOULOGNE BILLANCOURT	39 rue des Peupliers	70 000 €
AUBERVILLIERS	20 rue Crevecoeur	10 000 €
RIS ORANGIS	3 rue de la Distillerie	-50 000 €
TOULOUSE	5 rue Simone Boudet	-50 000 €
MONTREUIL	42 rue des Meuniers	-120 000 €
ARGENTEUIL	57-59 rue Henri Barbusse	-120 000 €
MONTROUGE	81 avenue Jean Jaures	-140 000 €
CERGY	8 Boulevard des Explorateurs	-140 000 €
MONTROUGE	19 rue Gabriel Peri	-160 000 €
ANTONY	12 rue d Olomouc	-160 000 €
CHEVILLY LARUE	3 rue du Clos St Michel	-180 000 €
LE CHESNAY	163 rue de Versailles	-200 000 €
CERGY LE HAUT	11 boulevard d'Erkrath	-210 000 €
MASSY	11 Rue Jean-Baptiste Charcot	-250 000 €
HOUILLES	6 Place de l Eglise	-280 000 €
CACHAN	262 rue Gabriel Peri	-310 000 €
PALAISEAU	1 rue Salvador Allende	-330 000 €
HOUILLES	3 rue Blaise Pascal	-350 000 €
VELIZY VILLACOUBLAY	9 Allée Jean Monnet	-820 000 €
FRANCONVILLE	12 rue Jeanne d Arc	-970 000 €
Total		-2 070 000 €

Cette évaluation des valeurs des immeubles a fait baisser la valorisation des parts de votre SCPI (valeur de réalisation) à 1 921,66 € par part, soit -1,33 % par rapport à 2021 pour une valeur de réalisation totale de 181 846 514,17 €. Toutefois la valeur de la part (valeur de réalisation) reste en deçà du prix de souscription de 2 000 € par part.

Par rapport à la valeur nette comptable des actifs, la plus-value nette potentielle avant impôts est estimée à 10 526 596,72 € soit 6,16 %. A titre d'information, les plus-values latentes et moins-values latentes ne se compensent pas fiscalement. Dans le cadre des cessions, la fiscalité des cessions s'appréciera par immeubles et par lots et pas au niveau de l'ensemble des immeubles de la SCPI.

Distribution et report à nouveau 2022

Acomptes de distribution et report à nouveau (en €)	2022	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	505 595,94	5,34
Résultat comptable	3 616 220,88	38,21
Distribution brute annuelle	-3 974 460,00	-42,00
Report à nouveau (RAN) comptable après affectation du résultat	147 356,82	1,56

Les perspectives et la distribution prévisionnelle 2023 de la SCPI

Perspectives 2023 de la SCPI

L'année 2023 commence à constater l'arrivée à l'échéance des 8 ans de location minimum dans le cadre du dispositif Scellier, ce qui permet à la SCPI de commencer à les vendre prochainement lorsqu'ils auront atteint 9 ans de location. Pour rappel les premiers baux signés des premiers immeubles livrés datent de 2014.

En 2023, 41 % des lots peuvent être désormais vendus et le reste pourrait être cessible en 2024 et 2025. La liquidation de la SCPI vous est donc présentée afin d'enclencher la mise en vente à partir du deuxième semestre 2023.

Pour les logements ne respectant pas encore l'obligation de durée de mise en location minimum de 8 ans, Premely Habitat 2 poursuivra en 2023 la gestion locative courante dans la continuité de 2022, avec pour objectifs :

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

En fonction du vote favorable ou pas des associés pour la mise en liquidation le TOF pourrait être impacté par des mesures de non-relocation prises en fonction de la stratégie de cession retenue pour chaque actif et permettant la maximisation des prix de cession.
Un lot vide se vend plus cher qu'un lot occupé. Si le lot a déjà été loué 8 ans et en cas de départ de locataire, il est préférable de ne pas le relouer et attendre le délai de 9 ans pour le vendre.
Les premiers indicateurs de 2023 permettent d'anticiper un TOF au premier trimestre orienté à la hausse aux alentours de 93,45 %.

S'agissant de la distribution prévisionnelle 2023

Les prévisions budgétaires établies sans prise en compte de cessions éventuelles permettent à la Société de Gestion d'envisager une distribution annuelle de 38 € par part en 2023, cet objectif étant généralement révisé en fin d'année en fonction des résultats effectifs de la SCPI.

Le premier trimestre 2023 a montré un résultat conforme au budget prévisionnel de cette période permettant de verser un acompte de 9,00 € par part.

Les Comptes de la SCPI

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

(en €)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière [1]	6 615 603,79	6 580 047,58	
Autres produits	28 056,14	15 016,47	
Produits financiers [2]	2 719,59	1 025,32	
Sous-total Produits	**6 646 379,52**	**6 596 089,37**	**0,76 %**
Charges et provisions			
Charges immobilières [3]	-1 274 000,39	-1 186 154,02	
Frais généraux	-830 339,21	-777 154,86	
Travaux de remise en état	-342 114,24	-156 400,21	
Provisions nettes [4]	-20 242,62	-37 218,02	
Provisions pour charges non récupérables	-563 462,18	-450 259,85	
Charges financières sur emprunts			
SOUS-TOTAL CHARGES ET PROVISIONS	**-3 030 158,64**	**-2 607 186,96**	**16,22 %**
Résultat exceptionnel		3 419,92	
RÉSULTAT COMPTABLE	**3 616 220,88**	**3 992 322,33**	**-9,42 %**
Résultat comptable par part [5]	38,21	42,19	
Dividendes bruts par part	-42,00	-42,00	
Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat par part	1,56	5,34	

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

Précisions sur certains postes de charges

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

(en €)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Entretien et réparations	-336 552,26	-181 029,05	
Assurances	-13 392,29	-13 197,82	
Honoraires [1]	-348 188,58	-373 613,23	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-657 467,79	-584 603,83	
Autres	81 600,53	-33 710,09	
Total	**-1 274 000,39**	**-1 186 154,02**	**7,41 %**

(1) Honoraires de gestions techniques et locatives.

Dont entretiens et réparations -336 552,26 €

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

Les frais généraux

(en €)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunérations de gestion	-505 294,29	-493 362,33	
Honoraires de commissaires aux comptes	-16 310,40	-14 070,48	
Frais divers de gestion	-308 734,52	-269 722,05	
Total	**-830 339,21**	**-777 154,86**	**6,84 %**

Les frais généraux comportent principalement :

- la commission de gestion, calculée au taux de 7,535 % TTI sur les loyers encaissés et 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 (97 795,30 €),
  - les Honoraires conseil et commercialisation (199 905,76 €),
  - les frais bancaires (9 284,60 €),
  - les Cotisations et redevance (1 748,32 €).

Provisions pour gros entretien

La SCPI n'a pas eu à constituer de provision pour gros entretien au titre de l'exercice 2022.

Les travaux de remises en état

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

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Sites	Code postal	Ville	Nature	(en €)
165 rue de Versailles	78150	Le Chenay	Travaux de remise en état	-5 168,46
19 avenue Gabriel Péri	92120	Montrouge	Travaux de remise en état	-13 860,24
5 rue Simone Boudet Hall H	31200	Toulouse	Travaux de remise en état	-19 308,21
Les Terrasses de la Butte Chaumont	91120	Palaiseau	Travaux de remise en état	-43 745,44
ZAC du Moulin à vent - Bld des Merveilles	95000	Cergy	Travaux de remise en état	-3 829,20
50 Rue de l'Ourcq	75019	Paris	Travaux de remise en état	-18 237,50
5/7 rue Outrequin	94550	Chevilly Larue	Travaux de remise en état	-30 137,96
57 rue Henri Barbusse	95100	Argenteuil	Travaux de remise en état	-9 387,37
83 avenue Jean Jaurès	92120	Montrouge	Travaux de remise en état	-6 611,00
11 rue Jean-Baptiste Charcot,/18 rue Léonard de Vinci	91300	Massy	Travaux de remise en état	-3 827,12
ZAC DES DOCKS	93400	Saint Ouen	Travaux de remise en état	-1 264,82
20 rue Crèvecoeur - Bât. M	93300	Aubervilliers	Travaux de remise en état	-22 455,47
Plein Ciel Horizon - rue Gabriel Péri	94230	Cachan	Travaux de remise en état	-38 145,71
385 av Morane Saulnier	78140	Velizy-Villacoublay	Travaux de remise en état	-30 100,91
15 rue Léon giraud	75019	Paris	Travaux de remise en état	-1 555,44
71/73 avenue Pasteur	93100	Montreuil	Travaux de remise en état	-27 703,79
"POLYCR'HOME" - 42 rue des Meuniers	93100	Montreuil	Travaux de remise en état	-5 560,49
9 Bld des Explorateurs	95000	Cergy	Travaux de remise en état	-2 339,45
ORCHESTRA - 10 place Lucien Boilleau, 2 rue Barbara	91420	Morangis	Travaux de remise en état	-30 365,64
ZAC des Docks "Seine et Parc" 3 rue de la Distillerie	91130	Ris Orangis	Travaux de remise en état	-10 810,60
Le Caroussel Saint-Nicolas - 3 rue Blaise Pascal	78800	Houilles	Travaux de remise en état	-9 522,40
ZAC du quartier de l'Eglise	78800	Houilles	Travaux de remise en état	-7 636,50
Autres immeubles			Travaux de remise en état	-540,52
Total				**-342 114,24**

Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récuperables se décompose comme suit :

- des charges sur lots vacants pour - 85 259,42 €,
- des charges non récupérables pour - 393 320,40 €,
- des charges sur exercices antérieurs (redditions de charges) pour - 84 882,36 €.

La politique de cessions et d'acquisitions

La SCPI étant en phase d'exploitation, il n'y a ni acquisition, ni cession.

Situation Locative

Le taux d'occupation

1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre	4e trimestre	Annuel(1)
91,71 %	92,81 %	92,15 %	92,24 %	92,23 %

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

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

Les baux

En 2022, 151 baux ont été signés.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2022, 45 logements étaient vacants.

Les contentieux

(en €)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-683 444,37	-669 781,08	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances locataires	-163 906,49	-175 432,35	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances locataires	147 213,85	161 769,06	
Provision pour contentieux fin de période	**-700 137,01**	**-683 444,37**	**2,44 %**

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

La provision pour créances douteuses de votre SCPI s'établit au 31 décembre 2022 à 700 137,01 € contre 683 444,37 € en 2021, soit une dotation nette annuelle de 16 692,64 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 163 906,49 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 147 213,85 € issues des actions de recouvrement,
- de reprises pour passage en pertes de créances représentant 0 €.

Nous constatons que 84 % des provisions pour créances douteuses concernent des locataires partis et 16 % visent des locataires toujours en place.

L'activité du contentieux met tout en oeuvre pour recouvrer les sommes dues par ces locataires.

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

Les expertises

La société BNP REAL ESTATE, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2022 à l'actualisation des valeurs d'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de PREMELY HABITAT 2. L'expert a essentiellement utilisé la méthode par capitalisation (établissement de la valeur par capitalisation de loyers) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants). Des informations complémentaires sont également présentes dans la partie Règles et méthodes comptables section Immobilisations locatives.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 181 330 000 € hors droits et à 193 836 000 € droits inclus, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 170 803 403,28 €. 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 décembre 2022 de 181 846 514,17 €.

(en €)	2022	2021	Évolution 2022/2021
Valeur de réalisation	181 846 514,17	184 302 864,91	-1,33 %

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

Le marché des parts

Marché Secondaire

58 parts ont été échangées sur le marché secondaire au cours de l'année 2022.

Date	Nombre de parts échangées	Prix de confrontation (€) (Hors Frais)
31/05/2022	23	1 510
30/09/2022	14	1 530
31/10/2022	10	1 600
30/11/2022	7	1 535
31/12/2022	4	1 535

160 parts sont en attente de cession au 31 décembre 2022.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'exercice 2022.

Performance

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

Profil de risque

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

Au cours de l'exercice 2022 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires et contractuelles ou de niveau anormal du risque d'investissement.

a. Risque d'investissement immobilier

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

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

b. Risque de contrepartie

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

c. Risque de liquidité

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

d. Risques de taux et de change

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

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

e. Risque lié au levier

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

f. Risques en matière de durabilité

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

g. Risque opérationnel

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

La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2023

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

Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français

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

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

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

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

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

Prélèvement à la source (PAS)

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

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

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

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

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

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

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

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

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

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

Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dividendes et distributions assimilées

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

Produits de placement à revenus fixes.

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

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

Plus-values de cession de valeurs mobilières

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

Spécificités du dispositif Scellier

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

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

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

Fiscalité pour une part (en €) (1)

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
38,21	42,00	42,39	42,36	0,03

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2022.

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

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

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

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

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

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

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

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

Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

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

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

1. Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

2. Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

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

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

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

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

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

C) Description du dispositif

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

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

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

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

- **Le contrôle permanent de 1er niveau,** ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2e niveau,** ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. A ce titre, le Responsable de la Conformité (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.

3. Conformité

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

4. Risques et Contrôle Permanent

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

III - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

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

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

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 1er février 2022, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2021 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2022.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2022, 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 2022, 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 (120 collaborateurs au 31 décembre 2022) s'est élevé à 11 914 109 euros. Ce montant se décompose comme suit :

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

  8 939 095 euros, soit 75 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 975 014 euros, soit 25 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (3 collaborateurs au 31 décembre 2022) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2022), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

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

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

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

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

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

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères quantitatifs :

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

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

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

Critères qualitatifs :

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

2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

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

Critères qualitiatifs :

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

3. Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Réduire ses propres émissions directes de gaz à effet de serre de près de 30 % par collaborateur en 2025 par rapport à l'année 2018.
9. Indexer 20 % de la rémunération de ses 200 cadres dirigeants sur l'atteinte de ses objectifs d'investissement responsable et fixer des objectifs ESG à l'ensemble de ses gérants et commerciaux
10. Présenter sa stratégie climat lors de la prochaine assemblée générale en 2022 à ses actionnaires

PRI Principles for Responsible Investment

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

La stratégie d'Amundi Immobilier dans le développement durable



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

Une nouvelle Charte a été publiée en 2019 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux extra-financiers actuels. Celle-ci promeut la mise en place d'actions et de processus de gestion sur l'ensemble des actifs gérés par Amundi Immobilier à l'exception des fonds labellisés ISR (Investissement Socialement Responsable) pour lesquels des processus spécifiques explicités dans leurs codes de transparence s'appliquent.

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

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

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

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).

ASPIM Association Française des Sociétés de Placement Immobilier

Amundi Immobilier participe également au groupe de travail portant sur le label ISR appliqué à l'immobilier lancé dès 2021 ayant pour objectif le suivi et la mise à jour de ce dernier.

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

OID Penser l'immobilier responsable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2022	2021
Valeurs de la Société		
Valeur comptable	171 319 917,45	171 678 156,57
Valeur de réalisation	181 846 514,17	184 302 864,91
Valeur de reconstitution	212 175 233,81	214 937 625,45
Valeurs de la Société ramenées à une part		
Valeur comptable	1 810,42	1 814,20
Valeur de réalisation	1 921,66	1 947,62
Valeur de reconstitution	2 242,16	2 271,35

Valeur comptable

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

Valeur de réalisation

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

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

Valeur de reconstitution

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

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

Évolution du capital fin de période

	2018	2019	2020	2021	2022
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	3 376	3 385	3 389	3 395	3 399

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

Évolution du marché secondaire des parts

	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de parts cédées ou retirées	96	424	146	288	58
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,10 %	0,45 %	0,15 %	0,30 %	0,06 %
Demandes de cessions ou de retraits en attente	115	299	103	100	160
Délai moyen d'éxécution d'une cession ou d'un retrait					
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)	5 082,92	24 733,47	9 113,60	18 035,44	3 346,34

Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en euros par part)	2018	2019	2020	2021	2022
Report à nouveau avant affectation du résultat	2,36	3,49	3,73	5,15	5,34
Dividende brut versé au titre de l'année	-42,00	-43,50	-43,50	-42,00	-42,00
Résultat de l'exercice	43,14	43,74	44,92	42,19	38,21
Report à nouveau après affectation du résultat	3,49	3,73	5,15	5,34	1,56

Emploi des fonds

(en €)	Réel 2021	Variation	Réel 2022
I - Fonds collectés	**173 377 300,80**	**0,00**	**173 377 300,80**
Capital	166 548 800,00		166 548 800,00
Primes nettes de souscription / fusion	6 828 500,80		6 828 500,80
II - Emplois des fonds	**-172 492 298,25**	**-10 249,26**	**-172 502 547,51**
Report à nouveau	487 733,58	17 862,36	505 595,94
Investissements	-172 980 031,83	-28 111,62	-173 008 143,45
Montant restant à investir (I + II)	**885 002,55**	**-10 249,26**	**874 753,29**

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 décembre 2022 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		220	92	44	256	**612**
Montant total des factures concernées (en €)		238 242	54 972	50 861	553 529	**897 605**
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		3,11 %	0,72 %	0,66 %	7,23 %	**11,73 %**

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 décembre 2022 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	4	10	20	80	**115**
Montant total des factures concernées (en €)	38 808	93 640	87 176	117 298	111 983	**448 905**
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	1,06 %	2,56 %	2,38 %	3,20 %	3,06 %	**12,25 %**

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

	2018		2019		2020		2021		2022	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
Revenus (1)										
Recettes locatives brutes	68,79	98,82 %	71,36	98,09 %	71,98	99,34 %	69,53	98,94 %	69,91	97,33 %
Produits financiers	0,05	0,07 %	0,03	0,04 %	0,01	0,02 %	0,01	0,02 %	0,03	0,04 %
Produits divers	0,77	1,10 %	1,37	1,88 %	0,47	0,64 %	0,73	1,05 %	1,89	2,63 %
Total des revenus	**69,61**	**100,00 %**	**72,75**	**100,00 %**	**72,46**	**100,00 %**	**70,28**	**100,00 %**	**71,83**	**100,00 %**
Charges externes (1)										
Commission de gestion	-8,21	-11,79 %	-8,74	-12,01 %	-5,38	-7,42 %	-5,21	-7,42 %	-5,34	-7,43 %
Autres frais de gestion	-1,42	-2,05 %	-1,80	-2,47 %	-1,87	-2,58 %	-2,05	-2,92 %	-1,94	-2,69 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-2,04	-2,92 %	-4,52	-6,21 %	-3,88	-5,35 %	-5,88	-8,37 %	-8,95	-12,46 %
Charges locatives non récupérables	-14,20	-20,40 %	-13,69	-18,82 %	-15,29	-21,10 %	-14,77	-21,01 %	-17,18	-23,91 %
Sous-total Charges externes	**-25,86**	**-37,16 %**	**-28,75**	**-39,52 %**	**-26,42**	**-36,46 %**	**-27,92**	**-39,72 %**	**-33,40**	**-46,50 %**
Charges internes										
Amortissements nets										
– patrimoine										
– autres										
Provisions nettes (2)										
– pour travaux			0,02	0,03 %						
– autres	-0,50	-0,72 %	-0,39	-0,54 %	-1,09	-1,50 %	-0,18	-0,26 %	-0,21	-0,30 %
Sous-total Charges internes	**-0,50**	**-0,72 %**	**-0,37**	**-0,51 %**	**-1,09**	**-1,50 %**	**-0,18**	**-0,26 %**	**-0,21**	**-0,30 %**
Total des charges	**-26,37**	**-37,88 %**	**-29,12**	**-40,03 %**	**-27,51**	**-37,96 %**	**-28,10**	**-39,99 %**	**-33,61**	**-46,80 %**
Charges financières	-0,02	-0,02 %	-0,06	-0,09 %	-0,05	-0,07 %	-0,02	-0,04 %		
Résultat courant	**43,23**	**62,10 %**	**43,57**	**59,88 %**	**44,90**	**61,97 %**	**42,15**	**59,98 %**	**38,21**	**53,20 %**
Produits exceptionnels			0,17	0,24 %	0,02	0,03 %	0,04	0,05 %		
Charges exceptionnelles	-0,10	-0,14 %								
Résultat net comptable	**43,14**	**61,97 %**	**43,74**	**60,12 %**	**44,92**	**62,00 %**	**42,19**	**60,03 %**	**38,21**	**53,20 %**
Variation du report à nouveau Dotation (–) Reprise (+)	-1,14	-1,63 %	-0,24	-0,33 %	-1,42	-1,96 %	-0,19	-0,27 %	3,79	5,27 %
Revenu brut distribué	42,00	60,33 %	43,50	59,79 %	43,50	60,03 %	42,00	59,76 %	42,00	58,47 %

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

Comptes annuels - au 31 décembre 2022

État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - Placements immobiliers				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (usufruit, 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)	170 803 403,28	181 330 000,00	170 775 291,66	183 400 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	**170 803 403,28**	**181 330 000,00**	**170 775 291,66**	**183 400 000,00**
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour gros entretien				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
3 -Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers controlés	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL I - Placements immobiliers	**170 803 403,28**	**181 330 000,00**	**170 775 291,66**	**183 400 000,00**
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	113 055,94	113 055,94	111 920,54	111 920,54
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	**113 055,94**	**113 055,94**	**111 920,54**	**111 920,54**
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 418 071,29	1 418 071,29	1 406 145,73	1 406 145,73
Provisions pour dépréciation des créances	-700 137,01	-700 137,01	-683 444,37	-683 444,37
Autres créances	31 191,35	31 191,35	113 126,61	113 126,61
Sous-total 2 - Créances	**749 125,63**	**749 125,63**	**835 827,97**	**835 827,97**
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	2 239 440,42	2 239 440,42	1 025 882,47	1 025 882,47
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	522 680,65	522 680,65	1 852 756,36	1 852 756,36
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	**2 762 121,07**	**2 762 121,07**	**2 878 638,83**	**2 878 638,83**
TOTAL III - Actifs d'exploitation	**3 624 302,64**	**3 624 302,64**	**3 826 387,34**	**3 826 387,34**

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	**-21 937,59**	**-21 937,59**	**-18 387,61**	**-18 387,61**
Dettes				
Dettes financières	-542 718,28	-542 718,28	-546 698,72	-546 698,72
Dettes d'exploitation	-1 046 221,61	-1 046 221,61	-864 027,15	-864 027,15
Dettes diverses	-1 496 910,99	-1 496 910,99	-1 494 408,95	-1 494 119,04
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	**-3 107 788,47**	**-3 107 788,47**	**-2 923 522,43**	**-2 923 522,43**
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - Comptes de régularisation	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**171 319 917,45**		**171 678 156,57**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		**181 846 514,17**		**184 302 864,91**

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

Tableau de variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
1 - Capital				
Capital souscrit	166 548 800,00			166 548 800,00
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 - Capital	**166 548 800,00**		**0,00**	**166 548 800,00**
2 - Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	22 711 200,00			22 711 200,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-18 087 439,37			-18 087 439,37
Sous-total 2 - Prime d'émission	**4 623 760,63**		**0,00**	**4 623 760,63**
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves				
Report à nouveau	487 733,58	17 862,36		505 595,94
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	**487 733,58**	**17 862,36**	**0,00**	**505 595,94**
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	3 992 322,33	-3 992 322,33	3 616 220,88	3 616 220,88
Acomptes sur distribution	-3 974 459,97	3 974 459,97	-3 974 460,00	-3 974 460,00
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	**17 862,36**	**-17 862,36**	**-358 239,12**	**-358 239,12**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	**171 678 156,57**	**0,00**	**-358 239,12**	**171 319 917,45**

Engagements hors bilan

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2022.

Engagements réciproques

Il n'y a pas d'engagement réciproque en 2022.

Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Résultat de l'activité immobilière				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	6 615 603,79		6 580 047,58	
Charges facturées	1 009 256,37		939 491,03	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	28 056,14		15 016,47	
Reprise de provisions				
Transfert de charges immobilières	151 031,10		54 486,22	
Sous total 1 - Produits immobiliers		**7 803 947,40**		**7 589 041,30**
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 009 256,37		939 491,03	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	846 934,38		556 711,67	
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	1 625 280,24		1 397 421,83	
Sous total 2 - Charges immobilières		**3 481 470,99**		**2 893 624,53**
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		**4 322 476,41**		**4 695 416,77**
II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprise de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	147 213,85		161 769,06	
Reprise de provisions pour risques et charges	18 387,61		14 641,08	
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	0,96		0,06	
Sous total 1 - Produits d'exploitation		**165 602,42**		**176 410,20**
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de Gestion	505 294,29		493 362,33	
Charges d'exploitation de la Société	176 548,44		167 410,81	
Diverses charges d'exploitation	6 601,50		27 015,50	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation	21 937,59		18 387,61	
Dépréciation des créances douteuses	163 906,49		175 432,35	
Sous total 2 - Charges d'exploitation		**874 288,31**		**881 608,60**
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		**-708 685,89**		**-705 198,40**
III - Resultat financier				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	2 719,59		1 025,32	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous total 1 - Produits financiers		**2 719,59**		**1 025,32**
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	289,23		2 341,28	
Dépréciations des charges financières				
Sous total 2 - Charges financières		**289,23**		**2 341,28**
Total III - Résultat financier (1-2)		**2 430,36**		**-1 315,96**

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Détail	Total	Détail	Total
IV - Produits exceptionnels				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels			3 419,92	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous total 1 - Produits exceptionnels		0,00		3 419,92
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous total 2 - Charges exceptionnelles		0,00		0,00
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		0,00		3 419,92
Résultat net (I+II+III+IV)		3 616 220,88		3 992 322,33

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2022 a été marquée par des changements significatifs au niveau géopolitique avec la guerre en Ukraine, mais également au niveau économique et financier avec une forte inflation et la hausse des taux d'intérêt sur le deuxième semestre. Ces changements ont principalement impacté les états financiers des sociétés immobilières au niveau de la valorisation des actifs immobiliers.

Evénements post-clôture

Néant.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

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

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

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

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations locatives

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

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

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI. Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Le Comité d'Evaluation des actifs immobiliers tenu par la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 21 mars 2023.

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 (2023-2027) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

Ce plan glissant est révisé chaque année.

Commissions de la Société de Gestion

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

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

Provision pour risques et charges

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

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

Engagements hors bilan

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

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

Compléments d'informations

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Résidentiel	170 803 403,28	181 330 000,00	170 775 291,66	183 400 000,00
Total	**170 803 403,28**	**181 330 000,00**	**170 775 291,66**	**183 400 000,00**

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

Situation des investissements

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Affectation surface détaillée	Surface en m²	Nbre de logements/ immeuble	Prix d'acquisition hors droits (en €)	Travaux (en €)	Valeur Nette Comptable (en €)
Ile-de-France								
19 avenue Gabriel Péri	92120 - MONTROUGE	2011	Résidentiel	1 611	23	10 700 767,43	2 541,84	10 703 309,27
83 avenue Jean Jaurès	92120 - MONTROUGE	2011	Résidentiel	1 020	20	6 659 980,80	19 583,19	6 679 563,99
183 rue du Clos St Michel	94550 - CHEVILLY-LARUE	2011	Résidentiel	2 551	42	10 442 277,50		10 442 277,50
Grand Parc, 16 place d'Olomouc, 18 Rue d'Olomouc, 1 Allée Christian d'Oriola	92160 - ANTONY	2011	Résidentiel	331	5	1 792 886,87 0,00		1 792 886,87
Les Terrasses de la Butte Chaumont 1 rue Salvador Allende	91120 - PALAISEAU	2011	Résidentiel	2 340	41	9 247 772,88 0,00		9 247 772,88
Le Caroussel Saint-Nicolas - 3 rue Blaise Pascal	78800 - HOUILLES	2011	Résidentiel	1 136	21	5 796 701,12		5 796 701,12
"Plein Ciel Horizon" - 262 rue Gabriel Péri Hall A - Bât. Lilas	94230 - CACHAN	2011	Résidentiel	2 253	37	9 800 476,80 0,00		9 800 476,80
20 rue Crèvecoeur - Bât. M	93300 - AUBERVILLIERS	2011	Résidentiel	1 360	24	5 669 675,80		5 669 675,80
11 rue Jean-Baptiste Charcot, 18 rue Léonard de Vinci (Bât. M&N)	91300 - MASSY	2011	Résidentiel	928	15	3 904 110,25 0,00		3 904 110,25
57/59 rue Henri Barbusse	95100 - ARGENTEUIL	2011	Résidentiel	1 116	18	4 518 200,56		4 518 200,56
50 Rue de l'Ourcq	75019 - PARIS	2011	Résidentiel	1 801	38	12 044 082,32	20 000,00	12 064 082,32
15 rue Léon Giraud	75019 - PARIS	2012	Résidentiel	891	24	6 033 167,20		6 033 167,20
ORCHESTRA - 10 place Lucien Boilleau, 2 rue Barbara	91420 - MORANGIS	2012	Résidentiel	1 921	32	7 488 653,30		7 488 653,30
9 allée Jean Monnet	78140 - VÉLIZY-VILLACOUBLAY	2012	Résidentiel	2 601	51	12 000 445,80		12 000 445,80
"Le Clos Jeanne d'Arc" - 12 rue Jeanne d'Arc	95130 - FRANCONVILLE	2012	Résidentiel	2 927	46	12 472 434,82	203 642,02	12 676 076,84
165 rue de Versailles	78150 - LE CHESNAY	2012	Résidentiel	1 753	35	9 666 835,00		9 666 835,00
71/73 avenue Pasteur	93100 - MONTREUIL	2012	Résidentiel	1 390	25	6 719 028,74	717,60	6 719 746,34
			Local d'activité	89	1	0,00		
37/39 rue des Peupliers	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	2012	Résidentiel	626	12	4 630 958,96		4 630 958,96
ZAC des Docks Ilot B5a - 26-30 rue des Bateliers, 9 rue de l'Entreprise Bliss	93400 - SAINT OUEN	2012	Résidentiel	2 080	33	9 451 593,83 0,00		9 451 593,83
9 boulevard des Explorateurs, 2 & 4 rue Phileas Fogg	95000 - CERGY	2012	Résidentiel	903	14	3 229 921,06		3 229 921,06
ZAC MOULIN A VENT-11 bd d'Erkrath	95800-CERGY LE HAUT	2011	Résidentiel	1 241	21	4 778 462,01	5 100,00	4 783 562,01
ZAC des Docks "Seine et Parc" - 3 rue de la Distillerie	91130 - RIS ORANGIS	2012	Résidentiel	1 709	29	5 860 820,80		5 860 820,80
ZAC du Quartier de l'Eglise - 6 place de l'Eglise	78800 - HOUILLES	2012	Résidentiel	793	14	3 881 463,48		3 881 463,48
"POLYCR'HOME" - 42 rue des Meuniers	93100 - MONTREUIL	2012	Résidentiel	255	5	1 480 501,30		1 480 501,30
Sous-total Ile-de France			**24 immeuble(s)**	**35 626**	**626**	**168 271 218,63**	**251 584,65**	**168 522 803,28**
Régions								
5 rue Simone Boudet Hall H	31200 - TOULOUSE	2010	Résidentiel	721	12	2 274 000,00	6 600,00	2 280 600,00
Sous-total Régions			**1 immeuble(s)**	**721**	**12**	**2 274 000,00**	**6 600,00**	**2 280 600,00**
Total 2022			**25 immeuble(s)**	**36 347**	**638**	**170 545 218,63**	**258 184,65**	**170 803 403,28**
Rappel 2021			**25 immeuble(s)**	**36 347**	**638**	**170 545 218,63**	**230 073,03**	**170 775 291,66**

Plan pluri-annuel des gros entretien

Néant.

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
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	170 775 291,66	28 111,62		170 803 403,28
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	**170 775 291,66**	**28 111,62**	**0,00**	**170 803 403,28**
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	111 920,54		-1 135,40	113 055,94
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	**111 920,54**	**0,00**	**-1 135,40**	**113 055,94**
Total	**170 887 212,20**	**28 111,62**	**-1 135,40**	**170 916 459,22**

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles				
Sous-total 1 - immobilisations incorporelles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
2 - Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Degré de liquidité Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2022
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	699 521,99	704 853,98			704 853,98
Locataires douteux	706 623,74	713 217,31			713 217,31
Dépréciation des créances	-683 444,37	-700 137,01			-700 137,01
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités	1,19				
Associés opération sur capital	57 186,93	2 276,13			2 276,13
Syndic					
Autres débiteurs	55 938,49	28 915,22			28 915,22
Total	**835 827,97**	**749 125,63**	**0,00**	**0,00**	**749 125,63**

Tableau de variation des provisions - Actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2022
Provision pour gros entretien				
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Degré d'exigibilité Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2022
Provisions pour risques et charges	18 387,61	21 937,59			21 937,59
Dépôts de garantie reçus	546 698,72			542 718,28	542 718,28
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	864 027,15	1 046 221,61			1 046 221,61
Dettes sur immobilisations	64 215,00	64 215,00			64 215,00
Locataires créditeurs	66 274,19	102 105,05			102 105,05
Dettes aux associés	1 116 026,32	1 051 799,28			1 051 799,28
Dettes fiscales	289,91	222,59			222,59
Autres dettes diverses	247 603,53	278 569,07			278 569,07
Total	**2 923 522,43**	**2 565 070,19**	**0,00**	**542 718,28**	**3 107 788,47**

Tableau de variation des provisions - Passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2022
Dépréciations pour charges sur lots vacants et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques	9 653,26	14 530,89	9 653,26	14 530,89
Provision pour charges	8 734,35	7 406,70	8 734,35	7 406,70
Total	**18 387,61**	**21 937,59**	**18 387,61**	**21 937,59**

Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
Valeurs mobilières de placement	1 025 882,47	1 213 557,95		2 239 440,42
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 852 756,36	12 175 632,07	13 505 707,78	522 680,65
Total	**2 878 638,83**	**13 389 190,02**	**13 505 707,78**	**2 762 121,07**

Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Détail des capitaux propres

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

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	166 548 800,00					166 548 800,00
Prime d'émission	22 711 200,00					22 711 200,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-18 087 439,37					-18 087 439,37
Report à nouveau	487 733,58		3 992 322,33	-3 974 459,97		505 595,94
Résultat distribué	17 862,36		3 616 220,88	-3 974 460,00	-17 862,36	-358 239,12
Total	**171 678 156,57**					**171 319 917,45**

Détail des plus ou moins-values

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles				
Distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles				
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères		
- Charges locatives	992 892,14	969 459,24
- Entretien	-68 109,58	-22 125,79
- Divers	84 473,81	-7 842,42
Total	**1 009 256,37**	**939 491,03**
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	21 327,39	6 957,61
- Indemnités frais procédures	6 728,75	8 058,86
- Indemnités de résiliation		
- Divers		
Total	**28 056,14**	**15 016,47**
Détail des transferts de charge		
- Frais acquisition		
- Commission de cession		
- Remboursement assurance	151 031,10	54 486,22
Total	**151 031,10**	**54 486,22**

Détails sur certains postes des charges immobilières

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants	81 831,21	69 027,81
- Charges non récupérables	313 645,14	138 892,40
- Assurances non récupérables	13 392,29	13 197,82
Total	**408 868,64**	**221 118,03**
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	326 792,71	319 549,57
- Honoraires de relocation	141 606,71	106 833,20
- Honoraires d'avocats	2 880,00	
- Commission d'arbitrage		
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires d'expertise		
- Honoraires divers	23 451,79	59 202,96
Total	**494 731,21**	**485 585,73**
Détail des impôts et taxes		
- Taxe foncière	623 478,67	575 293,88
- Taxe sur les ordures ménagères	-1 164,90	
- Autres taxes	35 154,02	9 309,95
Total	**657 467,79**	**584 603,83**

Produits d'exploitation

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscription		
- Commission sur cessions d'immeubles		
Total	**0,00**	**0,00**

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des frais d'Assemblées et de Conseils		
- Rapports annuels	34 211,66	30 771,55
- Informations associés	13 484,97	12 680,58
- Frais d'Assemblée	22 341,34	11 010,73
- Affranchissements	17 913,71	18 517,47
- Conseil de surveillance - remboursement de frais	3 243,62	4 000,00
Total	**91 195,30**	**76 980,33**
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	1 333,32	1 517,00
- Coût Dépositaire		
- Cotisation sur la valeur ajoutée	415,00	410,00
- TVA non récupérable		
Total	**1 748,32**	**1 927,00**
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jetons de présence	6 600,00	7 200,00
- Perte sur créances irrécouvrables		19 808,20
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante	1,50	7,30
Total	**6 601,50**	**27 015,50**

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commissions (en €)
Commission de Gestion [1]	6 705 962,20	7,535 %	505 294,29

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

Produits et charges financiers

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants	2 719,59	1 025,32
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires		
Total 1 - Produits financiers	**2 719,59**	**1 025,32**
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios	289,23	2 341,28
Total 2 - Charges financières	**289,23**	**2 341,28**
Résultat financier (1-2)	**2 430,36**	**-1 315,96**

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
1 - Produits exceptionnels		
- Indemnité diverses		
- produits divers		3 419,92
Total 1 - Produits exceptionnels	**0,00**	**3 419,92**
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litige contentieux		
Total 2 - Charges exceptionnelles	**0,00**	**0,00**
Résultat exceptionnel (1-2)	**0,00**	**3 419,92**

Parties liées

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

Entreprises liées (en €)	Postes du bilan	Compte de résultat
	Dettes fournisseurs [1]	Commissions de gestion [2]
Amundi Immobilier	179 521,25	505 294,29
Total	**179 521,25**	**505 294,29**

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

Rapport spécial de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte afin de vous demander de bien vouloir :

– Prononcer la dissolution anticipée et mise en liquidation amiable de votre SCPI,

– Approuver la rémunération du Liquidateur.

Dissolution anticipée et mise en liquidation amiable entrainant statutairement la désignation de la Société de Gestion en qualité de Liquidateur

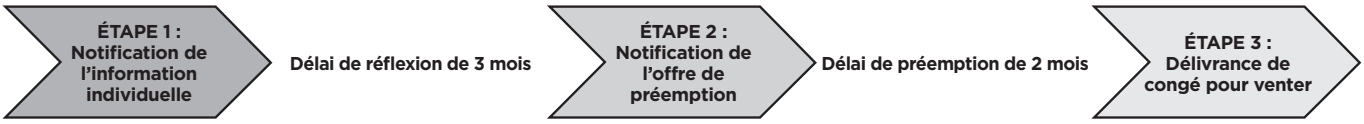
La SCPI Premely Habitat 2 est une SCPI de type Scellier, créée en 2010 avec pour objectif d'investir dans de l'immobilier résidentiel locatif.
L'obligation de location de 8 ans minimum s'est achevée pour une partie du patrimoine à partir du deuxième semestre 2022 (8 % en 2022) et elle se poursuit (38 % en 2023, 54 % en 2024). La SCPI peut désormais engager le processus de vente de ses immeubles.

Nous vous proposons donc de faire voter la dissolution anticipée de votre SCPI. Si le vote des associés est favorable à cette dissolution, conformément à l'article XXXV des Statuts, Amundi Immobilier deviendra Liquidateur de la SCPI et disposera des pouvoirs pour procéder aux opérations de cession dans les meilleures conditions possibles du marché dans l'intérêt des porteurs de part.

Processus de Mise en Vente

La Société de Gestion procédera au choix de 3 commercialisateurs qui se chargeront de la mise en vente des immeubles quelle que soit la stratégie de vente retenue. En parallèle la Société de Gestion procédera à la constitution des dossiers juridiques et techniques de vente.
Les commercialisateurs sélectionnés procéderont à la recherche dans un premier temps d'investisseur en bloc (c'est-à-dire d'investisseurs qui achètent des immeubles à l'unité) avant de mettre les immeubles en vente au lot par lot.
En effet, la vente au 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. Dans un environnement d'inflation et de rémunération de l'argent plus élevé que par le passé percevoir le produit des cessions plus tôt n'est pas une alternative à exclure.

Pour information, lorsqu'une opération de vente au lot par lot porte sur plus de 10 logements au sein d'un même immeuble et appartenant à un même propriétaire, cette opération entre dans le champ d'application des Accords Collectifs : les locataires (titulaires d'un bail d'habitation) bénéficient d'un droit de priorité pour l'acquisition du logement qu'ils occupent.



Enfin après consultation du marché et en fonction des retours des commercialisateurs, la Société de Gestion arrêtera ses choix et les présentera en Conseils de Surveillance qui donnera son avis.
La SCPI procédera à des distributions d'acompte aux associés au rythme de cessions des immeubles soit par bloc soit au lot par lot.

Approbation de la rémunération du Liquidateur

Pour maximiser le prix de vente des biens la Société de Gestion va définir la meilleure stratégie de vente. La SCPI pourra être amenée à céder :

- soit des lots vacants : vente à un tiers accédant ou investisseur,
- soit des lots occupés : vente au locataire occupant ou vente à un investisseur,
- soit des immeubles à l'unité ou en portefeuille (tout ou partie des immeubles).

La rémunération du liquidateur comporte deux volets :

- celui relatif à la cession des actifs,
- celui relatif à la gestion des immeubles non encore cédés.

Nous vous proposons de fixer la rémunération du Liquidateur relative à la cession des actifs immobiliers à un montant qui sera fonction d'un taux applicable à la somme des prix de vente nets vendeurs à savoir le prix de vente après paiement des intermédiaires en charge de la vente des biens. Ce taux est défini selon deux modalités :

- 2 % TTI dans le cas d'une cession par lot,
- 1,5 % TTI dans le cas d'une cession en bloc.

Les frais du Liquidateur comprennent :

- le suivi périodique des mises en vente avec les commercialisateurs,
- l'accompagnement et la bonne exécution des ventes entre l'acheteur, le notaire, le property manager et le commercialisateur.

La Société de Gestion pourra également être amenée à poursuivre la location de lots pour ceux ne respectant pas encore le délai obligatoire de location.

Nous vous proposons de fixer la rémunération du Liquidateur relative à la gestion des actifs non encore cédés à un montant qui sera fonction des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés nécessitant ainsi, dans une perspective de valorisation desdits actifs et de leur cession dans de meilleures conditions à terme la poursuite ou la mise en œuvre de prestations de gestion (notamment locative).

Ce taux sera de 7,535 % toutes taxes incluses.

En sus de ces frais de gestion ci-dessus perçus par la Société de Gestion, des frais liés aux prestations de property management et de comptabilité seront directement facturés par les property managers et les prestataires comptables à la SCPI aux taux prévus par ces contrats, étant précisé que le cumul des taux de commission de gestion et des honoraires de property management et de comptabilité ne dépassera pas le taux de 12 % TTC indiqué à l'article 21 des statuts de la SCPI.
Nous nous tiendrons à votre disposition pour vous apporter tous les éclairages nécessaires à l'occasion de l'Assemblée Générale Mixte et espérons que vous voterez favorablement les résolutions correspondantes.

La Société de Gestion Amundi Immobilier

Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Les résultats de l'année 2022 présentés par AMUNDI dans son rapport de manière insipide sont très mauvais :

- Le TOF (taux d'occupation de nos logements) s'est dégradé sur l'année. Il est de 92,2 % (ce qui signifie que 50 logements ont été en moyenne inoccupés toute l'année !).
- Même si les loyers ont légèrement augmenté sur l'année, les charges non récupérables, les frais d'entretien et de réparation, les travaux de remise en état et les impôts et taxes n'ont jamais été aussi importants.
- Les créances impayées continuent de progresser.
- Les valeurs d'expertise de nos immeubles ont baissé de -1,1 % (seuls 7 immeubles sur 25 échappent à cette dégradation).
- La valeur de réalisation de nos parts (qui correspond à la valeur donnée par les expertises) a baissé de -1,3 %.
- Le résultat par part à 38,29 € baisse de -9,4 % et n'a jamais été aussi bas (Il représente une performance de 1,9 % avant impôts sur les revenus fonciers, par rapport à notre investissement initial !).
- Le dividende a été maintenu à 42 € uniquement grâce à un prélèvement sur le report à nouveau qui est dorénavant à un niveau insignifiant.

Face à ces performances lamentables les commissions prélevées par AMUNDI ont de leur côté augmenté de +2,4 %.

AMUNDI sait parfaitement préserver ses intérêts au détriment de ceux des porteurs de parts et dans les échanges avec les membres de votre Conseil, n'a pas imaginé un instant modifier sa gestion désastreuse qui n'est faite que de sous-traitance dont l'inefficacité est démontrée depuis plusieurs années et encore moins la possibilité de mettre en place un début de compensation.

Conclusion

La conclusion que nous avions formulée dans notre rapport de 2019 est malheureusement toujours d'actualité :

"Nous sommes très surpris que dans les périodes difficiles que notre Société est susceptible de rencontrer, la Société de Gestion ait autant de réticence à engager le dialogue avec votre Conseil qu'elle met systématiquement face à des décisions unilatérales et qu'elle organise une information limitée aux strictes obligations réglementaires."

Aussi face à la dégradation de tous les indicateurs, nous vous recommandons de ne pas donner le quitus à la Société de Gestion et de **RÉPONDRE NON À LA RÉSOLUTION N°3** afin de ne pas exempter la Société de Gestion de ses responsabilités.

Le Président du Conseil de Surveillance
Emmanuel JUNG

IMPORTANT :

Nous vous demandons soit d'être présent(e) à l'Assemblée Générale, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président du Conseil de Surveillance (Emmanuel JUNG) dont le rôle est précisément de vous représenter. Toute procuration ayant comme bénéficiaire le "Président" est attribuée automatiquement à la Société de Gestion qui votera en faveur de son propre quitus de gestion.

Rapport spécial du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

À l'occasion de la présente Assemblée Générale Mixte, il vous est proposé de vous prononcer sur la dissolution anticipée et la mise en liquidation de votre société.

La Société de Gestion dans son rapport ne donne aucune perspective de résultat de cette opération et ne vous donne pas les éléments vous permettant de vous forger une opinion et de mesurer l'impact de votre décision.

Or, en 2010, au moment de la constitution de la Société, vous avez souscrit au total 94 630 parts à 2 000 €, soit la somme de 189 600 000 €.

A fin 2022, les experts ont évalué les 25 immeubles investis par PREMELY HABITAT 2 à 181 300 000 €.

De cette estimation, il conviendra de déduire les frais de commercialisation de vente, les différents impôts et taxes et la commission de liquidation que la société de gestion a fixé entre 1,5 % et 2 % du prix de vente. Ces coûts représenteront plusieurs millions d'euros.

Au total, à l'issue de toutes les opérations de vente et après une quinzaine d'années, il donc est fort à craindre que **vous ne retrouverez pas le montant de votre investissement initial.**

Ce fiasco annoncé résulte de très mauvais choix dans les investissements réalisés par la Société de Gestion (plusieurs immeubles sont estimés à une valeur inférieure à leur prix d'achat) et d'une accumulation de commissions.

Sur ce dernier point, votre Conseil a donc demandé à la Société de Gestion de mettre en place une formule de calcul de sa commission de liquidation qui soit dégressive dès lors que le montant récupéré après liquidation est inférieur à 2 000 € par part.

Privilégiant ses intérêts à ceux des porteurs de parts, la Société de Gestion n'a pas accepté de discuter de ce sujet.

Elle a même lié la décision de la liquidation présentée dans la résolution 10 (dernier paragraphe) à votre accord sur les conditions de sa rémunération présentée dans la résolution 11, vous empêchant ainsi de décider à l'occasion de l'Assemblée Générale de modifier cette dernière.

Ce désaccord nous conduit à vous recommander de **RÉPONDRE NON À LA RÉSOLUTION N°11** et de ne pas accepter à nouveau un niveau élevé de prélèvement de la part de la Société de Gestion.

Le Président du Conseil de surveillance
Emmanuel JUNG

IMPORTANT :

Nous vous demandons soit d'être présent(e) à l'Assemblée Générale, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président du Conseil de Surveillance (Emmanuel JUNG) dont le rôle est précisément de vous représenter. Toute procuration ayant comme bénéficiaire le "Président" est attribuée automatiquement à la Société de Gestion qui votera ainsi en faveur de sa propre rémunération.

Rapport du Commissaire aux comptes
Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier PREMELY HABITAT 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans la note "Immobilisations locatives et autres immobilisations Corporelles" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la Société de Gestion

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 12 mai 2023

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Rapport spécial du Commissaire aux comptes
sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

À l'Assemblée Générale

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

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

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

Rémunération de la gestion locative

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

Au titre de l'exercice 2022, la rémunération s'est élevée à 505 294,29 €.

Rémunération d'arbitrages

Néant.

Rémunération de souscription

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

Au titre de l'exercice 2022, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération sur les cessions de parts

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

Au titre de l'exercice 2022, la rémunération s'est élevée à 3 346,34 € et a été intégrée au prix de cession du marché secondaire, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération sur les transferts de parts

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

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

Au titre de l'exercice 2022, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

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

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

Au titre de l'exercice 2022, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 12 mai 2023

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Texte des résolutions

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

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

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

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

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

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

Troisième résolution

Quitus à la Société de Gestion

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

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

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

Cinquième résolution

Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

• le résultat du dernier exercice clos de :	3 616 220,88 €
• augmenté du report à nouveau antérieur de :	505 595,94 €
constitue un bénéfice distribuable de :	4 121 816,82

décide de l'affecter :

• à la distribution d'un dividende à hauteur de :	3 974 460,00 €
	soit : 42,00 €
	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 :	147 356,82 €
	soit : 1,56 €
	par part de la SCPI

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

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

• valeur nette comptable :	171 319 917,45 €,	soit 1 810,42 € par part,
• valeur de réalisation :	181 846 514,17 €,	soit 1 921,66 € par part,
• valeur de reconstitution :	212 175 233,81 €,	soit 2 242,16 € par part.

Septième résolution

Rémunération de la Société de Gestion – rémunérations plafonnées

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

Huitième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

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

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

Neuvième résolution

Autorisation d'emprunt

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

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

À caractère extraordinaire

Dixième résolution

Dissolution anticipée de la Société

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance, prend acte du fait que :

- la Société a une durée de vie statutaire de 15 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, soit jusqu'au 8 mars 2025,
- la durée de location minimum de 9 ans des actifs immobiliers ou lots prévue par le dispositif fiscal "Scellier" auquel la Société est soumise est respectée ce qui permet leurs cessions.

L'Assemblée Générale décide donc la dissolution anticipée de la Société à compter de ce jour, et sa liquidation amiable sous le régime conventionnel, conformément aux dispositions statutaires et aux articles 1832 et suivants du Code civil.

La Société subsistera pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci. La dénomination sociale sera suivie de la mention "société en liquidation". Cette mention, ainsi que le nom du liquidateur, devront figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

Le siège de la liquidation est fixé 91-93 Boulevard Pasteur 75015 – PARIS.

Pendant la phase de liquidation de la Société, le Conseil de Surveillance continuera d'exercer sa mission dans les conditions prévues par les statuts de la Société et par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Conformément à l'article 35 des Statuts, il est mis fin aux fonctions de la Société de Gestion à compter de ce jour et est désignée en qualité de liquidateur pour toute la durée de la liquidation AMUNDI IMMOBILIER société par actions simplifiée dont le siège social est sis 91-93 Boulevard Pasteur 75015 PARIS, RCS PARIS 315 429 837.

Si AMUNDI IMMOBILIER vient à cesser ses fonctions pour quelque cause que ce soit, il sera procédé à son remplacement, dans le mois, par la collectivité des associés convoquée en assemblée générale ou consultée par écrit à cet effet.

AMUNDI IMMOBILIER comme tout autre liquidateur qui viendrait à être nommé en remplacement et sous les seules restrictions visées par les Statuts, disposera des pouvoirs les plus étendus suivant la loi et les usages du commerce pour mettre fin aux opérations en cours, réaliser tous les éléments d'actif, payer le passif et répartir le solde en espèces entre les associés, en proportion de leurs droits.

Il jouira notamment des pouvoirs suivants, dont l'énumération n'est pas limitative :

- continuer l'exploitation sociale en vue de mener à bonne fin les opérations en cours et entreprendre, s'il y a lieu, toutes les opérations nouvelles nécessaires à l'exécution d'opérations anciennes, en ce compris notamment la conclusion de tout nouveau bail ou avenant en vue de la location du patrimoine immobilier de la Société dans l'attente de leur cession dans le cadre de la liquidation ;
- vendre, soit de gré à gré, soit aux enchères publiques, sans aucune formalité de justice, en bloc ou en détail, aux prix, charges et conditions qu'il jugera convenables, les divers éléments composant l'actif de la Société ;
- céder ou résilier tous baux ou locations, tous traités ou marchés, avec ou sans indemnité ;
- toucher toutes sommes dues à la Société, payer toutes dettes sociales, se faire ouvrir tous comptes, signer, endosser, accepter et acquitter tous chèques et effets de commerce, régler et arrêter tous comptes ;
- plus généralement, faire tous actes d'administration, représenter la Société dissoute vis-à-vis des tiers, délivrer et certifier tous documents et comptes sociaux, remplir toutes formalités de publicité et faire tout ce qui sera utile en vue de la liquidation complète de la Société et de la répartition du solde de liquidation aux ayants droit.

En outre, il sera soumis à toutes les obligations attachées à son mandat et, notamment il devra :

- procéder à toutes les formalités de publicité prévues par la loi, selon les formes et délais prescrits ;
- convoquer l'assemblée des associés dans les délais légaux pour l'appeler à statuer sur les comptes de l'exercice clos le jour de la dissolution, en cours de liquidation et à la clôture de celle-ci ;
- présenter à chaque assemblée, convoquée par lui, un rapport sur la situation de la Société, les opérations de liquidation ou toute modification statutaire qu'il jugera utile à la liquidation.

L'Assemblée Générale reconnaît que la présente résolution est adoptée sous condition suspensive de l'adoption de la résolution suivante.

Onzième résolution

Rémunération du liquidateur

L'Assemblée Générale décide que dans le cadre de la liquidation de la Société, AMUNDI IMMOBILIER percevra en sa qualité de liquidateur, une commission de liquidation comprenant :

- une commission de gestion de 7,535 % des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets (cette commission est exonérée de TVA) encaissés pour les actifs immobiliers non encore cédés nécessitant ainsi, dans une perspective de valorisation desdits actifs et de cession de ces actifs dans de meilleures conditions à terme, la poursuite ou la mise en œuvre de prestations de gestion (notamment locative). En sus de ces frais de gestion ci-dessus perçus par la Société de Gestion, des frais liés aux prestations de property management et de comptabilité sont directement facturés par les property managers et les prestataires comptables à la SCPI aux taux prévus par ces contrats, étant précisé que le cumul des taux de commission de gestion et des honoraires de property management et de comptabilité ne dépassera pas le taux de 12 % TTC indiqué à l'article XXI des statuts de la SCPI.; et
- une commission de cession sur le prix de vente net vendeur à savoir le prix de vente après paiement des intermédiaires en charge de la vente des biens :
  - de 2 % TTI maximum en cas de cession d'un actif immobilier par lot
  - 1,5 % TTI maximum en cas de cession d'un actif immobilier en bloc.

AMUNDI Immobilier pourra également continuer à percevoir pendant la période de liquidation des commissions au titre des cessions de parts d'un montant égal à celui prévu à l'article XXI des statuts.

AMUNDI IMMOBILIER a fait savoir au titre de ses fonctions de liquidateur qu'il n'était frappé d'aucune mesure susceptible de lui interdire l'exercice desdites fonctions.

Douzième résolution

Pouvoir en vue des formalités

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

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

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

Conception graphique : Atelier Art'6.

Amundi ASSET MANAGEMENT | Actifs Réels