

Immobilier

Rapport Annuel 2022

Premely Habitat

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Scellier

Société en liquidation

LA CONFIANCE
ÇA SE MÉRITE

Amundi
ASSET MANAGEMENT

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	3
Le patrimoine immobilier de Premely Habitat	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 général du Conseil de Surveillance	34
Rapports du Commissaire aux comptes	35
Texte des résolutions	37



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

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

Commissaires aux Comptes

Titulaire	CABINET MAZARS
Suppléant	CBA

Expert en évaluation immobilière

BNP REAL ESTATE

Le patrimoine immobilier de Premely Habitat



12 immeubles
(soit 342 logements)

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

Chiffres clés - au 31 décembre 2022

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

Les associés



Les résultats financiers ⁽¹⁾



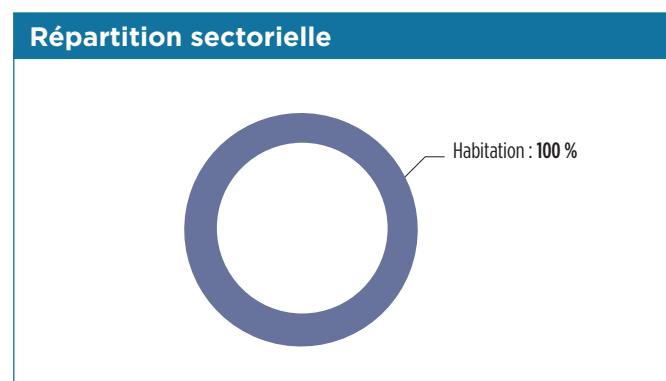
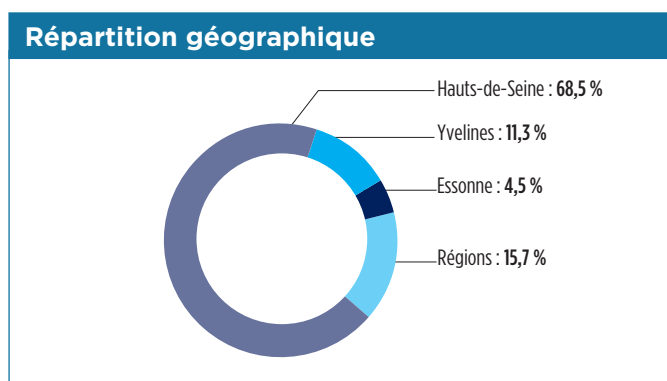
Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles au 31/12/2022	12
Surface du Patrimoine au 31/12/2022	20 513 m ²
Nombre de locataires	317
Taux d'occupation financier annuel	92,53 %

Les valeurs de la SCPI

	SCPI	Par part
Valeur comptable	90 976 924,58 €.....	1 819,54 €
Valeur de réalisation	104 330 382,85 €	2 086,61 €
Valeur de reconstitution	121 953 372,92 €	2 439,07 €

Répartition du patrimoine en valeur vénale



(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 1^{er} semestre. Au 4^e 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.

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 4^e trimestre 2022 avec + 0,2 %, après 8 trimestres successifs avec a minima + 1,4 %.

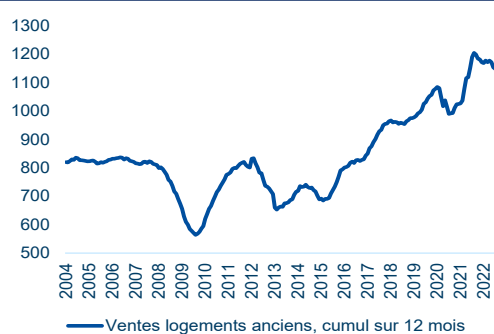
Les situations sont hétérogènes selon les localisations.

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)

Au 21 février 2023	Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %)			Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %)		
	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)

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 Mixte 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 de la SCPI en 2022

Occupation des immeubles du patrimoine

Le taux d'occupation financier (TOF) de votre SCPI atteint 92,53 %, en baisse de 2,5 % par rapport au taux de 2021 (95 %). Le 4^e trimestre 2021 affichait un TOF de 91,9 %. Depuis, le TOF s'est amélioré pour atterrir au 4^e trimestre 2022 à 92,1 %. Malgré les efforts de commercialisation pour le remplissage des immeubles, la SCPI n'a pas retrouvé encore les TOF supérieurs à 95 % des années précédentes.

Nous observons une bonne tenue des immeubles de la banlieue Sud de l'Île de France (Chatillon, Saint-Cyr-l'École) et les Régions de Marseille, Lyon et Toulouse avec un TOF au 4^e trimestre 2022 au-dessus de 92,5 %. La vacance se concentre sur l'immeuble de Nanterre (10 vacants sur 52) où des libérations concomitantes d'appartements occupés par une même équipe sportive sont intervenues, et Asnières - Bât C (2 vacants sur 7). L'immeuble d'Issy les Moulineaux (5 vacants sur 59) est en léger retrait par rapport à la moyenne du patrimoine avec un TOF à 91,6 %.

Résultat Financier de la SCPI

Au niveau financier, le résultat de votre SCPI est de 2 348 064,94 € soit 46,96 € par part contre 51,19 € par part en 2021, soit une baisse de 8 %. Cette diminution s'explique entre autres par la baisse des produits liée à la baisse du TOF mais aussi par l'augmentation des travaux de remise en état préparatoires aux cessions et celle des douteux dans les villes de Nanterre, Marseille et Sartrouville. L'année 2021 avait été une année particulièrement faible de provisions pour douteux.

Après prise en compte de ce résultat, la SCPI a revu la distribution à 47 € par part en 2022, en baisse de 3 € (-6 %) par rapport à 2021 et maintient les réserves à 3 mois de distribution annuelle soit 13,22 € par part au 31 décembre 2022. Cette distribution représente une performance annuelle rapportée au prix de souscription de 2,35 %.

Valorisation du patrimoine

Les valeurs d'expertise du Patrimoine de Premely Habitat ont progressé de 2 170 000 € soit 2,14 % par rapport à 2021. Les plus fortes hausses en montant sont observées à Issy-les-Moulineaux, Lyon et Asnières-sur-Seine (cf. tableau ci-dessous). Les légères baisses constatées à Châtillon, Massy, Saint-Cyr-l'École et Antony sont pour la plupart liées à une légère remontée du taux de rendement attendu par le marché locatif du logement ancien dans ces villes.

Ville	Adresse	Evolution de la valeur du Comité d'Expertise (en €)
ISSY-LES-MOULINEAUX	87 promenade du Verger	1120 000 €
CHÂTILLON	18 rue Voltaire	-160 000 €
NANTERRE	55 avenue Hoche	30 000 €
ASNIERES	6 allée de BERLIN-SPANDAU	360 000 €
LYON 7 ^{ème}	61 rue Félix Brun	800 000 €
MASSY	16A rue Léonard de Vinci	-110 000 €
ASNIERES	12 rue des Frères Chausson	120 000 €
ST CYR L'ECOLE	12 rue Lucien Sampaix	-120 000 €
ANTONY	2 avenue Raymond Aron	-80 000 €
SARTROUVILLE	8 avenue Jules Ferry	10 000 €
MARSEILLE	48 boulevard Marcel Delprat	100 000 €
TOULOUSE	5 rue Simone Boudet	100 000 €
Total		2 170 000 €

Cette appréciation de valeur des immeubles a permis de faire évoluer la valorisation des parts de votre SCPI (valeur de réalisation) à 2 086,61 € par part, soit + 2,11 % par rapport à 2021 pour une valeur de réalisation totale de 104 330 382,85 €. Par rapport à la valeur nette comptable des actifs, la plus-value nette potentielle avant impôts se monte à 13 353 458 € soit 14,82 %. La valeur de reconstitution du patrimoine de PREMELY HABITAT au 31 décembre 2022 est de 121 953 372,92 € soit 2 439,07 € par part.

Mise en Ventes des Immeubles de la SCPI

Depuis la mise en liquidation votée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue en juin 2022, aucune cession d'immeubles ou de lots n'a été effectuée.

La Société de Gestion a consulté des agents spécialisés dans la vente d'immeubles en bloc ou par lots pour en retenir 2 qui vont être en charge de la mise en vente de l'ensemble du patrimoine. En ce début d'année 2023, la constitution des éléments nécessaires à la commercialisation du patrimoine est en voie de finalisation.

Au 31 décembre 2022, les immeubles d'Asnières, Chatillon, Saint-Cyr-l'École, Marseille, Massy respectent la durée de location de 9 ans pour l'ensemble des lots et sont cessibles en bloc (par immeuble) ou au lot par lot, soit 5 immeubles sur 12 ou 134 lots sur 342 lots au total. Courant 2023, les immeubles de Lyon, Toulouse, Sartrouville et Issy les Moulineaux pourraient être également vendus. Seul l'immeuble de Nanterre doit attendre début janvier 2024 pour initier sa mise en vente.

Distribution et report à nouveau 2022

(en €)	2022	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	662 735,38	13,25
Résultat comptable	2 348 064,94	46,96
Distribution brute annuelle	-2 350 000,00	-47,00
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	660 800,32	13,22

Les perspectives 2023 de la SCPI

Occupation des immeubles du patrimoine au premier trimestre 2023

Les premiers indicateurs de l'année 2023 permettent d'anticiper un TOF au premier trimestre orienté à la hausse d'un point aux alentours de 93,2 %. Cependant, il faut attendre une baisse progressive du TOF sur l'année dans la mesure où la préparation de la cession des immeubles entraînera un gel des relocations pour les immeubles d'Antony et Asnières dans l'objectif d'optimiser la valeur de vente ainsi que la non-relocation de quelques appartements par immeuble pour l'organisation des visites pour les investisseurs en bloc.

Résultat Financier de la SCPI au premier trimestre 2023

Le premier trimestre 2023 a montré un résultat conforme au budget prévisionnel de cette période permettant de verser un acompte de 11,50 € par part.

Les prévisions budgétaires pour 2023 ont été établies sans prise en compte des cessions éventuelles d'immeubles. Elles permettent à ce jour d'envisager une distribution de 47 € par part. Cependant, chaque cession qui interviendra en cours d'année impactera ces prévisions à la baisse.

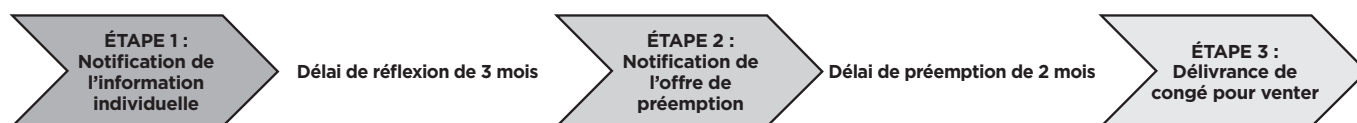
Mise en Ventes des Immeubles de la SCPI

L'année 2023 devrait voir les premiers immeubles et/ou les premiers lots cédés selon la stratégie de cession arrêtée par la Société de Gestion et présentée en Conseils de Surveillance. Dans ce cas, la SCPI pourrait distribuer les produits de cession des actifs sous forme d'acomptes de liquidation.

Après la signature des mandats des agents chargés de la commercialisation et la constitution de la documentation nécessaire à la mise en vente des immeubles, le patrimoine de la SCPI est en train d'être proposé en priorité à des investisseurs en bloc pouvant faire des offres par immeuble (picking) sur les immeubles pouvant être vendus dès à présent comme ceux pouvant être vendus courant 2023.

Avant de mettre en vente les immeubles au lot par lot la Société de Gestion souhaite consulter le marché pour voir si les prix attendus des investisseurs par immeuble sont plus intéressants que le prix que la SCPI obtiendrait en vendant au lot par lot. En effet, la vente au lot par lot implique un rallongement de la mise en vente de plusieurs années. La Société de Gestion a constaté par le passé qu'il fallait 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.



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⁾	3 819 844,76	3 896 311,77	
Autres produits	12 825,24	6 263,31	
Produits financiers ⁽²⁾	54,56		
Sous-total produits	3 832 724,56	3 902 575,08	-1,79 %
Charges et provisions			
Charges immobilières ⁽³⁾	-629 227,50	-642 098,25	
Frais généraux	-477 868,63	-451 833,01	
Travaux de remise en état	-113 420,47	-61 209,49	
Provisions nettes ⁽⁴⁾	-43 974,11	-18 433,16	
Provisions pour charges non récupérables	-220 168,91	-172 155,50	
Charges financières sur emprunts			
Sous-total charges et provisions	-1 484 659,62	-1 345 729,41	10,32 %
Résultat exceptionnel		2 902,00	
Résultat comptable	2 348 064,94	2 559 747,67	-8,27 %
Résultat comptable par part	46,96	51,19	
Dividende brut par part	-47,00	-50,00	
Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat par part	13,22	13,25	

(1) Loyers et produits annexes de gestion locative. (2) Produits de rémunération des comptes bancaires. (3) Charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact redditions de charges sur exercices antérieurs. (4) Y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

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	-112 787,67	-135 516,21	
Assurances	-10 058,48	-9 912,41	
Honoraires ⁽¹⁾	-193 210,82	-186 821,23	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-315 112,45	-296 151,17	
Autres	1 941,92	-13 697,23	
Total	-629 227,50	-642 098,25	-2,00 %

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

Dont entretien et réparations -112 787,67 €

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	-289 234,48	-290 595,35	
Honoraires de Commissaires aux comptes	-15 191,53	-19 875,73	
Frais divers de gestion	-173 442,62	-141 361,93	
Total	-477 868,63	-451 833,01	5,76 %

Les frais généraux comportent principalement la commission de gestion, calculée au taux de 7,535 % TTI sur les loyers encaissés et les produits de financiers nets.

Les frais divers de gestion incluent notamment :

- les honoraires divers et de relocation (99 077,23 €),
- le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (66 910,51 €),
- les frais bancaires (6 266,91 €).
- cotisations (1 187,57 €).

Provision 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 €)
19 rue du Contrat Social/rue frères Chausson bat E	92600	Asnières	Travaux de remise en état	-2 234,20
12 rue des Frères Chausson - Bât C	92600	Asnières	Travaux de remise en état	-12 934,91
18-20 rue Voltaire - 27 à 31 bis avenue de la Paix	92320	Chatillon	Travaux de remise en état	-5 062,26
48 bd Marcel Delprat / les Rives d'allauch	13013	Marseille	Travaux de remise en état	-1 961,72
12 rue Lucien Sampaix	78210	St-Cyr l'Ecole	Travaux de remise en état	-3 447,41
rue Ampère/rue Paris/ domaine OZ	91300	Massy	Travaux de remise en état	-24 025,91
5 rue Simone Boudet (Hall I)	31000	Toulouse	Travaux de remise en état	-23 750,32
8 av Jules Ferry	78500	Sartrouville	Travaux de remise en état	-8 128,33
Villa 13-Fort d'Issy	92130	Issy les Moulineaux	Travaux de remise en état	-7 406,30
58 rue Bezon	92000	Nanterre	Travaux de remise en état	-23 522,76
Autres immeubles			Travaux de remise en état	-946,35
Total				-113 420,47

Provisions pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérables se décompose comme suit :

- des charges sur lots vacants pour -32 364,00 €,
- des charges non récupérables pour -161 585,34 €,
- une charge sur exercices antérieurs (redditions de charges) pour -26 219,57 €.

La politique de cessions et d'acquisitions

Depuis l'Assemblée Générale Exceptionnelle du 6 juillet 2022, la SCPI est en phase de liquidation. Il n'y a eu aucune cession au cours de l'exercice.

Situation Locative

Le taux d'occupation

1 ^{er} trimestre	2 ^e trimestre	3 ^e trimestre	4 ^e trimestre	Annuel ⁽¹⁾
91,69 %	93,84 %	92,53 %	92,06 %	92,53 %

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

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

Les baux

En 2022, 77 baux ont été signés.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2022, 25 logements étaient vacants.

Les contentieux

(en €)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-346 651,82	-342 069,63	
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances locataires	-57 908,43	-48 132,36	
Reprises de provisions pour dépréciation de créances locataires	12 154,97	43 550,17	
Provision pour contentieux fin de période	-392 405,28	-346 651,82	13,20 %

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 392 405,28 € contre 346 651,82 € en 2021, soit une dotation nette annuelle de 45 753,28 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 57 908,43 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 12 154,97 € issues des actions de recouvrement,
- de reprises pour passage en pertes de créances représentant 0 €.

Nous constatons que 80 % des provisions pour créances douteuses concernent des locataires partis et 20 % visent des locataires toujours en place.

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

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

Les expertises

Vous trouverez en annexe aux états financiers l'inventaire détaillé des placements immobiliers, ainsi que les principales caractéristiques. 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. 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 103 480 000 € hors droits et à 110 615 000 € droits inclus, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 90 126 541,73 €.

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 104 330 382,85 €.

(en €)	Réel 2022	Réel 2021	Évolution 2022/2021
Valeur de réalisation	104 330 382,85	102 170 637,87	2,11%

Le marché des parts

Marché Secondaire

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

Date	Nombre de parts échangées	Prix de confrontation (€) (Hors Frais)
31/01/2022	15	1600
31/03/2022	6	1602
30/06/2022	28	1641

Transactions du marché secondaire suspendues

L'Assemblée Générale Extraordinaire de la SCPI du 6 juillet 2022, a décidé la dissolution anticipée de la SCPI et sa mise en liquidation amiable en conformité avec les dispositions de l'article 29 des statuts et des articles 1844-4 à 1844-9 du Code Civil. En conséquence, les demandes de ventes et d'achats sont suspendues.

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

b. Risque de contrepartie

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

c. Risque de liquidité

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

d. Risques de taux et de change

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

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

e. Risque lié au levier

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

f. Risques en matière de durabilité

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

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

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

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

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

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

Plus-values de cession 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 1^{er} janvier 2018 sont réduites d'un abattement égal à : 50 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins deux ans et moins de huit ans ; 65 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins huit ans.

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

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

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

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

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

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

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

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

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

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 bénéficiaires 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 1^{er} 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 2009, la SCPI Premely Habitat permet aux associés de bénéficier du dispositif Scellier. Les avantages fiscaux du dispositif Scellier concernent l'investissement dans l'immobilier neuf résidentiel à usage locatif 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 2009 et 2010. En contrepartie, la SCPI s'engage à louer les immeubles détenus pendant une durée de 9 ans minimum.

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

Pour préserver l'avantage fiscal du dispositif Scellier, les associés de la SCPI sont tenus de conserver leurs parts pendant la durée de location correspondant à un minimum de neuf ans à compter de la 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
46,96	47,00	49,08	49,08	0,00

(1) Calculé sur la base du nombre de parts 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

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

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

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

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

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

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

Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

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

II – 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 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 1^{er} niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et 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 1^{er} niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2^e niveau**, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière). Le Responsable des Risques et 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 3^e niveau**, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus 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 execution).

4. Risques et Contrôle Permanent

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
 - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
 - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur les aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
 - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau des risques liés à l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et 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 1^{er} 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 différées et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

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

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

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

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

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

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères quantitatifs :

- RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Performance brute/absolue/relative des stratégies d'investissement (basées sur des composites GIPS) sur 1,3, 5 ans, perspective principalement axée sur 1 an, ajustée sur le long terme (3,5 ans)
- Performance en fonction du risque basée sur RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Classements concurrentiels à travers les classements Morningstar
- Collecte nette / demande de soumission, mandats réussis
- Performance fees
- Quand cela est pertinent, évaluation ESG des fonds selon différentes agences de notation (Morningstar, CDP...)
- Respect de l'approche ESG "Beat the benchmark", de la politique d'exclusion ESG et de l'index de transition climatique

Critères qualitatifs :

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

2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

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

Critères qualitatifs :

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

3. Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment :

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

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'euros³ 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



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).



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.



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 est classifiée Article 6 au titre du Règlement Disclosure et à ce titre ne promet pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement.

La SCPI Premely Habitat 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	90 976 924,58	90 978 859,64
Valeur de réalisation	104 330 382,85	102 170 637,87
Valeur de reconstitution	121 953 372,92	119 408 805,11
Valeurs de la Société ramenées à une part		
Valeur comptable	1 819,54	1 819,58
Valeur de réalisation	2 086,61	2 043,41
Valeur de reconstitution	2 439,07	2 388,18

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 en évaluation immobilière 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 €)	76 000 000	76 000 000	76 000 000	76 000 000	76 000 000
Nombre de parts au 31 décembre	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Nombre d'associés au 31 décembre	1 994	2 008	2 014	2 019	2 023

Le capital a été atteint en décembre 2009.

Évolution du marché secondaire des parts

	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de parts cédées ou retirées	76,00	226,00	53,00	68	49
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,15 %	0,45%	0,11 %	0,14 %	0,10 %
Demandes de cessions ou de retraits en attente	33	114	85	80	
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait*					
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)	4 640,11	13 581,59	2 712,09	3 376,24	2 961,76

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

Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2018	2019	2020	2021	2022
Report à nouveau avant affectation du résultat	9,34	11,74	11,71	12,06	13,25
Dividende brut versé au titre de l'année	-47,00	-46,00	-51,50	-50,00	-47,00
Résultat de l'exercice	49,41	45,97	51,85	51,19	46,96
Report à nouveau après affectation du résultat	11,74	11,71	12,06	13,25	13,22

Emploi des fonds

(en €)	Réel 2021	Variation	Réel 2022
I - Fonds collectés	91 412 000,00	0,00	91 412 000,00
Capital	76 000 000,00		76 000 000,00
Primes nettes de souscription / fusion ⁽¹⁾	15 412 000,00		15 412 000,00
II - Emplois des fonds	-90 611 109,80	51 427,71	-90 559 682,09
Report à nouveau	602 987,71	59 747,67	662 735,38
Investissements	-91 214 097,51	-8 319,96	-91 222 417,47
Montant restant à investir (I + II)	800 890,20	51 427,71	852 317,91

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

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
Nombre de factures concernées		121	11	38	150	320
Montant total des factures concernées (en €)		91 208	8 314	32 358	334 342	466 223
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		2,09 %	0,19 %	0,74 %	7,65 %	10,67 %

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
Nombre de factures concernées	1	15	10	5	38	69
Montant total des factures concernées (en €)	22 864	49 416	26 544	26 452	-16 514	108 762
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	1,85 %	3,99 %	2,15 %	2,14 %	-1,33 %	8,79 %

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	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus
Revenus⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	76,78	99,56 %	78,47	99,00 %	78,46	99,48 %	77,93	99,47 %	76,40	99,23 %
Produits financiers										
Produits divers	0,34	0,44 %	0,79	1,00 %	0,41	0,52 %	0,42	0,53 %	0,59	0,76 %
Total des revenus	77,12	100,00 %	79,26	100,00 %	78,87	100,00 %	78,34	100,00 %	76,99	100,00 %
Charges										
Charges externes ⁽¹⁾										
Commission de gestion	-9,17	-11,89 %	-9,67	-12,19 %	-5,91	-7,49 %	-5,81	-7,42 %	-5,78	-7,51 %
Autres frais de gestion	-2,32	-3,01 %	-2,52	-3,18 %	-2,84	-3,60 %	-2,60	-3,32 %	-2,39	-3,11 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-1,70	-2,20 %	-5,30	-6,69 %	-2,86	-3,63 %	-4,62	-5,89 %	-5,85	-7,60 %
Charges locatives non récupérables	-14,06	-18,23 %	-15,93	-20,09 %	-15,18	-19,24 %	-14,04	-17,92 %	-15,11	-19,62 %
Sous-total Charges externes	-27,25	-35,34 %	-33,41	-42,15 %	-26,78	-33,96 %	-27,07	-34,56 %	-29,14	-37,85 %
Charges internes ⁽¹⁾										
Amortissements										
- patrimoine										
- autres										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux										
			0,08	0,10 %						
- autres	-0,45	-0,59 %	0,10	0,13 %	-0,19	-0,24 %	-0,10	-0,12 %	-0,88	-1,14 %
Sous-total Charges internes	-0,45	-0,59 %	0,18	0,23 %	-0,19	-0,24 %	-0,10	-0,12 %	-0,88	-1,14 %
Total des charges	-27,70	-35,92 %	-33,23	-41,93 %	-26,97	-34,20 %	-27,17	-34,68 %	-30,02	-38,99 %
Charges financières	-0,02	-0,03 %	-0,11	-0,14 %	-0,09	-0,11 %	-0,04	-0,05 %	-0,01	-0,01 %
Résultat courant	49,40	64,05 %	45,92	57,93 %	51,81	65,69 %	51,14	65,27 %	46,96	61,00 %
Produits exceptionnels	0,01	0,01 %	0,05	0,06 %	0,04	0,05 %	0,06	0,07 %		
Charges exceptionnelles										
Résultat net comptable	49,41	64,06 %	45,97	57,99 %	51,85	65,74 %	51,19	65,35 %	46,96	61,00 %
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	-2,41	-3,12 %	0,03	0,04 %	-0,36	-0,45 %	-1,20	-1,53 %	0,03	0,04 %
Revenu distribué	47,00	60,94 %	46,00	58,04 %	51,50	65,30 %	50,00	63,82 %	47,00	61,05 %

(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)	90 126 541,73	103 480 000,00	90 118 221,77	101 310 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	90 126 541,73	103 480 000,00	90 118 221,77	101 310 000,00
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 contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I - Placements immobiliers	90 126 541,73	103 480 000,00	90 118 221,77	101 310 000,00
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	35 963,16	35 963,16	35 963,16	35 963,16
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	35 963,16	35 963,16	35 963,16	35 963,16
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	677 801,65	677 801,65	659 478,38	659 478,38
Provisions pour dépréciation des créances	-392 405,28	-392 405,28	-346 651,82	-346 651,82
Autres créances	19 146,40	19 146,40	16 517,88	16 517,88
Sous-total 2 - Créances	304 542,77	304 542,77	329 344,44	329 344,44
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	1 929 375,94	1 929 375,94		
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	474 000,23	474 000,23	2 692 339,54	2 692 339,54
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	2 403 376,17	474 000,23	2 692 339,54	2 692 339,54
TOTAL III - Actifs d'exploitation	2 743 882,10	2 743 882,10	3 057 647,14	3 057 647,14

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-55 725,23	-55 725,23	-51 852,23	-51 852,23
Dettes				
Dettes financières	-313 460,63	-313 460,63	-316 767,49	-316 767,49
Dettes d'exploitation	-479 186,44	-479 186,44	-560 163,59	-560 163,59
Dettes diverses	-1 045 126,95	-1 045 126,95	-1 268 225,96	-1 268 225,96
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-1 893 499,25	-1 893 499,25	-2 197 009,27	-2 197 009,27
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - Comptes de régularisation actif et passif	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	90 976 924,58		90 978 859,64	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		104 330 382,85		102 170 637,87

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

Tableau de variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
1 - Capital				
Capital souscrit	76 000 000,00			76 000 000,00
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 - Capital	76 000 000,00		0,00	76 000 000,00
2 - Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	24 000 000,00			24 000 000,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-9 683 875,74			-9 683 875,74
Sous-total 2 - Prime d'émission	14 316 124,26		0,00	14 316 124,26
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves				
Report à nouveau	602 987,71	59 747,67		662 735,38
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	602 987,71	59 747,67	0,00	662 735,38
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	2 559 747,67	-2 559 747,67	2 348 064,94	2 348 064,94
Acomptes sur distribution	-2 500 000,00	2 500 000,00	-2 350 000,00	-2 350 000,00
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	59 747,67	-59 747,67	-1 935,06	-1 935,06
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	90 978 859,64	0,00	-1 935,06	90 976 924,58

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	3 819 844,76		3 896 311,77	
Charges facturées	535 599,27		414 798,11	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	12 825,24		6 263,31	
Reprise de provisions				
Transfert de charges immobilières	16 581,76		14 593,40	
Sous-total 1 - Produits immobiliers		4 384 851,03		4 331 966,59
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	535 599,27		414 798,11	
Travaux de gros entretien				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	292 642,28		230 890,22	
Dotations aux provisions pour gros entretien				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	755 403,47		701 946,65	
Sous-total 2 - Charges immobilières		1 583 645,02		1 347 634,98
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		2 801 206,01		2 984 331,61
II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	12 154,97		43 550,17	
Reprise de provisions pour risques et charges	2 772,05		2 526,73	
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	0,43		1,58	
Sous-total 1 - Produits d'exploitation		14 927,45		46 078,48
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de Gestion	289 234,48		290 595,35	
Charges d'exploitation de la Société	112 535,77		109 256,24	
Diverses charges d'exploitation	7 200,83		20 978,77	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation	992,70		2 772,05	
Dépréciation des créances douteuses	57 908,43		48 132,36	
Sous-total 2 - Charges d'exploitation		467 872,21		471 734,77
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		-452 944,76		-425 656,29
III - Résultat financier				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	54,56			
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous-total 1 - Produits financiers		54,56		0,00
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	250,87		1 829,65	
Dépréciations des charges financières				
Sous-total 2 - Charges financières		250,87		1 829,65
Total III - Résultat financier (1-2)		-196,31		-1 829,65

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Détail	Total	Détail	Total
IV - Résultat exceptionnel				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels			2 902,00	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous-total 1 - Produits exceptionnels		0,00		2 902,00
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		2 902,00
Résultat net (I+II+III+IV)		2 348 064,94		2 559 747,67

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 peuvent principalement impacter les états financiers des sociétés immobilières au niveau de la valorisation des actifs immobiliers.

La mise en liquidation de la SCPI a été votée lors de l'Assemblée Générale de juin 2022.

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 1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- le compte de résultat sous sa forme standard.
- les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations locatives

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

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La 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'Évaluation des actifs immobiliers tenu par la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 22 février 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				
Habitation	90 126 541,73	103 480 000,00	90 118 221,77	101 310 000,00
Total	90 126 541,73	103 480 000,00	90 118 221,77	101 310 000,00

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 m ²	Nbre de logements par immeuble	Prix d'acquisition hors droits (en €)	Travaux (en €)	Valeur Nette Comptable (en €)
Ile-de-France								
6 allée de Berlin Spandau - Bât E	92600 ASNIÈRES	2009	Résidentiel	1 694	27	8 209 149,40		8 209 149,40
18-20 rue Voltaire - 27 à 31 bis avenue de la Paix	92320 CHÂTILLON	2010	Résidentiel	1 842	25	7 899 900,00	8 319,96	7 908 219,96
12 rue des Frères Chausson - Bât C	92600 ASNIÈRES	2010	Résidentiel	638	7	3 019 854,60		3 019 854,60
8-10 avenue Jules Ferry	78500 SARTROUVILLE	2010	Résidentiel	1 780	33	7 840 296,98		7 840 296,98
"Villa 13" East park 87 & 89 Promenade du Verger	92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	2010	Résidentiel	3 556	59	20 063 895,00		20 063 895,00
16 A Rue Léonard de Vinci - Bât R	91300 MASSY	2010	Résidentiel	1 100	18	4 541 321,50		4 541 321,50
12 rue Lucien Sampaix	78210 ST-CYR L'ÉCOLE	2010	Résidentiel	946	22	3 835 946,10		3 835 946,10
55-65 avenue Hoche 31-37-49-57-65 Rue G. Tillion	92000 NANTERRE	2011	Résidentiel	3 692	52	15 728 052,16		15 728 052,16
"Grand Parc" - 14 place d'Olomouc	92160 ANTONY	2011	Résidentiel	524	8	2 822 959,53		2 822 959,53
Sous-total Ile-de-France			9 immeuble(s)	15 772	251	73 961 375,27	8 319,96	73 969 695,23
Régions								
48 boulevard Marcel Delprat	13013 MARSEILLE	2010	Résidentiel	1 745	35	6 229 374,10		6 229 374,10
5 rue Simone Boudet (Hall I)	31000 TOULOUSE	2010	Résidentiel	1 592	30	5 138 499,00	8 000,00	5 146 499,00
10 allée Léopold Sédar Senghor "ZAC du Bon Lait"	69007 LYON	2010	Résidentiel	1 404	26	4 780 973,40		4 780 973,40
Sous-total Régions			3 immeuble(s)	4 741	91	16 148 846,50	8 000,00	16 156 846,50
Total 2022			12 immeuble(s)	20 513	342	90 110 221,77	16 319,96	90 126 541,73
Rappel 2021			12 immeuble(s)	20 513	342	90 110 221,77	8 000,00	90 118 221,77

Plan pluri-annual des gros entretiens

Néant.

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	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	90 110 221,77			90 110 221,77
Agencements et installations	8 000,00	8 319,96		16 319,96
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	90 118 221,77	8 319,96	0,00	90 126 541,73
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	35 963,16			35 963,16
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	35 963,16	0,00	0,00	35 963,16
Total	90 154 184,93	8 319,96	0,00	90 162 504,89

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	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2022
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	305 158,61	279 448,00			279 448,00
Locataires douteux	354 319,77	398 353,65			398 353,65
Dépréciation des créances	-346 651,82	-392 405,28			-392 405,28
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités					
Associés opération sur capital	5 942,50	5 942,50			5 942,50
Syndic					
Autres débiteurs	10 575,38	13 203,90			13 203,90
Total	329 344,44	304 542,77	0,00	0,00	304 542,77

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	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2022
Provisions pour risques et charges	51 852,23	55 725,23			55 725,23
Dépôts de garantie reçus	316 767,49			313 460,63	313 460,63
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	560 163,59	479 186,44			479 186,44
Dettes sur immobilisations	246 260,70	167 363,70			167 363,70
Locataires créditeurs	11 692,07	38 713,21			38 713,21
Dettes aux associés	902 942,01	765 544,28			765 544,28
Dettes fiscales	26 583,00				
Autres dettes diverses	80 748,18	73 505,76			73 505,76
Total	2 197 009,27	1 580 038,62	0,00	313 460,63	1 893 499,25

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	49 080,18	5 652,35		54 732,53
Provision pour litiges				
Provision pour risques	2 734,82	231,12	2 734,82	231,12
Provision pour charges	37,23	761,58	37,23	761,58
Total	51 852,23	6 645,05	2 772,05	55 725,23

Variations des placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
Valeurs mobilières de placement		1 929 375,94		1 929 375,94
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 692 339,54	62 337,36	2 280 676,67	474 000,23
Total	2 692 339,54	1 991 713,30	2 280 676,67	2 403 376,17

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	50 000			50 000
Valeur nominale (en €)	1 520,00			1 520,00
Total	76 000 000,00	0,00	0,00	76 000 000,00

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	76 000 000,00					76 000 000,00
Prime d'émission	24 000 000,00					24 000 000,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-9 683 875,74					-9 683 875,74
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles						
Distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles						
Report à nouveau	602 987,71		2 559 747,67	-2 500 000,00		662 735,38
Résultat distribué	59 747,67		2 348 064,94	-2 350 000,00	-59 747,67	-1 935,06
Total	90 978 859,64					90 976 924,58

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 de produits immobiliers

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des charges refacturées		
- Charges locatives	481 214,55	477 058,98
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères		
- Entretien	-26 791,27	10 009,71
- Divers	81 175,99	-72 270,58
Total	535 599,27	414 798,11
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	11 542,46	6 263,31
- Indemnités frais procédures	1 282,78	
- Divers		
Total	12 825,24	6 263,31
Détail des transferts de charge		
- Frais acquisition		
- Remboursement assurance	16 581,76	14 593,40
Total	16 581,76	14 593,40

Détail sur certains postes des charges immobilières

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants	34 458,81	23 089,35
- Charges non récupérables	119 211,54	114 606,03
- Assurances non récupérables	10 058,48	9 912,41
Total	163 728,83	147 607,79
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	184 247,44	185 252,18
- Honoraires de relocation	68 647,11	42 780,23
- Honoraires d'avocats		
- Commission d'arbitrage		
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires d'Expertise		
- Frais de contentieux	14 704,64	28 586,29
- Honoraires divers	8 963,00	1 568,99
Total	276 562,19	258 187,69
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncières	301 618,51	296 151,17
- Taxes sur les ordures ménagères	6 000,00	
- Autres taxes	7 493,94	
Total	315 112,45	296 151,17

Détail sur certains postes de 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	22 595,05	22 415,46
- Informations associés	11 280,49	7 579,72
- Frais d'Assemblée	16 083,07	4 814,30
- Affranchissements	8 329,00	8 274,12
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	1 422,90	2 000,00
Total	59 710,51	45 083,60
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	772,57	877,00
- Coût Dépositaire		
- Cotisation sur la valeur ajoutée	415,00	
- TVA non récupérable		
Total	1 187,57	877,00
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jetons de présence	7 200,00	7 200,00
- Perte sur créances irrécouvrables		13 605,65
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante	0,83	173,12
Total	7 200,83	20 978,77

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commissions (en €)
Commission de gestion ⁽¹⁾	3 838 492,16	7,535 %	289 230,37
Commission de Gestion (produits financiers)	54,56	7,535 %	4,11

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

Produits et charges financiers

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires	54,56	
Total 1 - Produits financiers	54,56	0,00
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios	250,87	1 829,65
Total 2 - Charges financières	250,87	1 829,65
Résultat financier (1-2)	-196,31	-1 829,65

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
1 - Produits exceptionnels		
- Indemnités diverses		
- Produits divers		2 902,00
Total 1 - Produits exceptionnels	0,00	2 902,00
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litiges contentieux		
Total 2 - Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Résultat exceptionnel (1-2)	0,00	2 902,00

Parties liées

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre la Société de Gestion qui gère la SCPI et cette dernière.

Entreprises liées (en €)	Postes du bilan	Compte de résultat
	Dettes fournisseurs ⁽¹⁾	Commissions de gestion ⁽²⁾
Amundi immobilier	94 710,84	289 234,48
Total	94 710,84	289 234,48

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

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

Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre Société, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2022.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni à deux reprises afin d'examiner les opérations de liquidation ainsi que, dans une moindre mesure, l'activité de la Société et les comptes qui vous sont présentés, lesquels sont relégués en seconde partie pour une validation globale.

Le sujet préoccupant devient donc la liquidation sur lequel le Conseil vous fait part de son extrême préoccupation.

Sur la liquidation

Voici un an, l'Assemblée des actionnaires nommait Amundi Liquidateur et lui donnait mandat d'organiser les opérations de cession des immeubles de notre SCPI. Sur ces différents sujets, **l'inquiétude est hélas au rendez-vous :**

Concernant le mandat de Liquidateur d'Amundi

Ce mandat a été octroyé à Amundi l'année dernière dans des conditions de fait différentes de celles du marché actuel :

Depuis, l'immobilier s'est rétréci, aussi bien en terme de marché que de construction. L'augmentation générale des prix ainsi que celle des matériaux ont considérablement ralenti les mises en chantier. Tétanisés soit par la situation actuelle, soit par l'augmentation des taux de crédit ou placés dans des situations de refus bancaires, les acheteurs se sont en partie retirés du marché, entraînant celui-ci à la baisse.

Hélas, Amundi Immobilier ne prend pas en compte cette situation sans doute temporaire et n'en tire aucune conclusion.

Or, à court terme, le ralentissement du marché de la construction et l'inflation devraient logiquement amener une égale revalorisation des prix de l'immobilier dans un marché de pénurie dont la SCPI pourrait profiter plutôt qu'un acheteur opportuniste.

La stratégie de vente du Liquidateur dans cet "entre-deux" pourrait être préjudiciable à notre investissement d'autant plus que certaines évaluations semblent être considérablement inférieures aux valeurs marché.

Concernant les évaluations

Le Conseil de Surveillance s'inquiète des écarts relevés entre les valeurs estimées par l'expert immobilier (BNP Real Estate), lesquelles serviront de prix de déclenchement à une éventuelle cession, et les valeurs actuelles sur certains marchés locaux relevés dernièrement par le conseil sur le site "meilleurs agents.com".

Ainsi, les immeubles de Marseille, Nanterre, Sartrouville et Toulouse sont **littéralement bradés** en comparaison de l'évolution du marché local et de leur prix d'achat. Ainsi, 10 ans après leur achèvement, certains immeubles sont vendus à un prix inférieur à leur valeur nette comptable alors que le marché local s'est valorisé de près de 40 % !

D'autres immeubles sont en revanche plutôt bien évalués tels qu'Issy les Moulineaux, Asnières Chausson ou Saint-Cyr.

Sur la majorité des immeubles, l'incohérence de valorisation est donc frappante, avec des taux de décote erratiques. Pourquoi ?

Quel que soit l'immeuble, aucune explication cohérente quant à l'ensemble de ces distorsions n'est donnée par le Liquidateur ou l'expert immobilier.

Concernant la rémunération d'Amundi et celle du broker (BNP Paribas et Ikory)

Même si ces rémunérations sont soit disant celles du marché, nous continuons de penser qu'elles sont anormalement hautes en comparaison du travail fourni pour une vente en bloc ou en portefeuille et pour un tel montant. Pourquoi Amundi refuse-t-il de renégocier ce montant auprès de ses prestataires ?

Avis du conseil de surveillance sur la liquidation :

Pour toutes ces raisons, le Conseil de Surveillance de la SCPI Premely Habitat 1 demande à l'Assemblée des actionnaires de ne pas accorder le quitus à la Société de Gestion quant à son mandat de Liquidateur pour l'année 2022 et donc de voter contre la 3^{ème} résolution.

En outre, le Conseil de Surveillance demande aux associés qui donneraient procuration de la donner nominativement au Président du même Conseil. En effet, une procuration libre est automatiquement attribuée à la Société de Gestion (Amundi).

Sur la gestion courante

Le Conseil de Surveillance valide l'ensemble des données du rapport de la Société de Gestion concernant sa gestion locative, la tenue des comptes financiers et les propositions d'affectation du résultat.

Avis du Conseil de Surveillance sur la gestion courante

Le Conseil de Surveillance demande ainsi à l'Assemblée des actionnaires d'approuver les comptes annuels et l'ensemble des autres résolutions proposées (hors donc la 3^{ème} résolution concernant le quitus au liquidateur).

Arnaud Damy, Président du Conseil de Surveillance
Sylvie Gladieux, Vice-présidente

Rapport du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale de la de la Société Civile de Placement Immobilier PREMELY HABITAT,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier PREMELY HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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 1^{er} 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" des Règles et méthodes comptables de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "Valeurs estimées" de l'état du patrimoine, sont évalués selon la valeur vénale des immeubles hors droits. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par un expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

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

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion 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 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 et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

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

Le Commissaire aux comptes
Mazars
Paris La Défense,
Saïd BENHAYOUNE

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 de la de la Société Civile de Placement Immobilier PREMELY HABITAT,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre SCPI, 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.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Le Commissaire aux comptes
Mazars
Paris La Défense,
Saïd BENHAYOUNE

Texte des résolutions

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

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

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

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

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

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

Troisième résolution

Quitus au Liquidateur

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

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

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

Cinquième résolution

Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de : 2 348 064,94 €
 - augmenté du report à nouveau antérieur de : 662 735,38 €
- constitue un bénéfice distribuable de : 3 010 800,32 €

- décide de l'affecter :
- à la distribution d'un dividende à hauteur de: 2 350 000,00 €
soit : 47,00 €
par part de la SCPI en pleine jouissance,
correspondant au montant des acomptes
déjà versés aux associés au titre des 4 trimestres de l'année 2022

- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 660 800,32 €
soit : 13,22 €
par part de la SCPI

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

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

- valeur nette comptable : 90 976 924,58 €, soit 1 819,54 € par part,
- valeur de réalisation : 104 330 382,85 €, soit 2 086,61 € par part,
- valeur de reconstitution : 121 953 372,92 €, soit 2 439,07 € par part.

Septième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

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

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

Huitième résolution

Pouvoirs en vue des formalités

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



Premely Habitat – Société Civile de Placement Immobilier - Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) n° SCPI 09-15 du 24 juillet 2009.
Siège Social : 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris - 513 599 720 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.