

Immobilier

Rapport Annuel 2021

Premely Habitat

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Scellier

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	3
Le patrimoine immobilier de Premely Habitat	4
Chiffres clés au 31 décembre 2021	5
Conjoncture macro-économique et immobilière	6
Rapport de la Société de Gestion	7
Tableaux annexes	19
Comptes annuels au 31 décembre 2021	21
Règles et méthodes comptables	26
Compléments d'informations	28
Rapport spécial de la Société de Gestion	34
Rapports du Conseil de Surveillance	35
Rapports du Commissaire aux comptes	37
Texte des résolutions	39

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2021

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A.S. 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	Hervé LECLERCQ
Directrice Générale Déléguée	Hélène SOULAS

Conseil de Surveillance Premely Habitat

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

Commissaires aux Comptes

Titulaire	CABINET MAZARS
Suppléant	Franck BOYER

Expert en évaluation immobilière

CREDIT FONCIER IMMOBILIER EXPERTISE

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 2021

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

Les associés



Les résultats financiers ⁽¹⁾



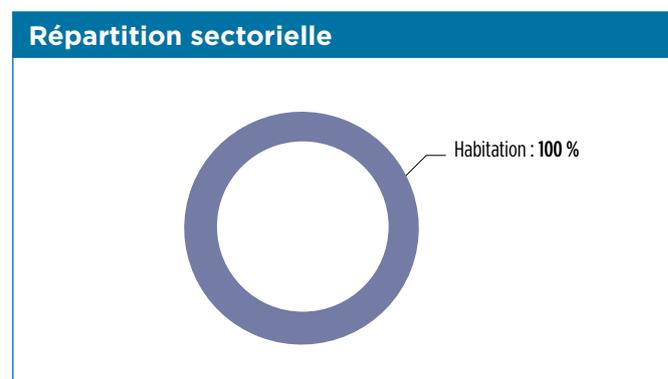
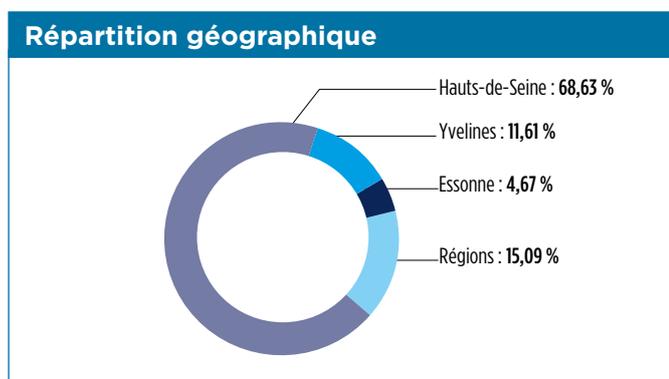
Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles au 31/12/2021	12
Surface du Patrimoine au 31/12/2021	20 513 m ²
Nombre de locataires	308
Taux d'occupation financier annuel	95,00 %

Les valeurs de la SCPI

	SCPI	Par part
Valeur comptable	90 978 859,64 €	1 819,58 €
Valeur de réalisation	102 170 637,87 €	2 043,41 €
Valeur de reconstitution	119 408 805,11 €	2 388,18 €

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 2021.

Conjoncture macro-économique et immobilière

Contexte économique

En 2021, la croissance économique a fortement rebondi en zone euro, à 5,2 %. Ce rebond, en partie technique suite à une année 2020 marquée par des restrictions sanitaires, ne doit cependant pas masquer les perturbations des chaînes mondiales d'approvisionnement et les pénuries de produits intermédiaires observées, qui ont pu peser sur le secteur industriel.

Le marché du travail s'est amélioré au cours de l'année, malgré le manque de main-d'œuvre dans certains secteurs. En un an en zone euro (de décembre 2020 à décembre 2021), le taux de chômage s'est réduit, passant de 8,2 % à 7,0 %. En France il était de 7,4 % au 4^e trimestre 2021, soit son plus bas niveau depuis 2008 (hors cas particulier du printemps 2020).

L'inflation a également été significative en 2021 par rapport aux années précédentes (à 5 % sur 1 an en décembre en zone euro) notamment imputable aux perturbations du commerce international, à la progression de la demande interne et à une forte hausse des prix de l'énergie.

Marché de l'immobilier résidentiel en France

En 2021, les ventes de logements anciens ont augmenté de plus de 15 % sur un an, à près de 1,2 million d'unités vendues. Après une légère baisse en 2020, elles surpassent leur niveau enregistré durant l'année précédant la pandémie.

Le taux des nouveaux crédits à l'habitat à long terme à taux fixe est resté bas, à 1,1 % en décembre 2021. Les recommandations du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) en matière d'octroi de crédit devenant contraignantes à partir de 2022, elles pourraient réduire la capacité de financement des particuliers, mais de façon modérée.

Les Notaires de France observent une accentuation des mouvements depuis les centres de métropoles vers des villes plus petites, mais les relativisent eu égard à leur poids dans l'ensemble des transactions.

Variation annuelle des loyers (en %), secteur libre (dont loi 1948)



Sources : Amundi Immobilier sur données Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval (décembre 2021). Données CVS.

Fin 2021, la hausse des prix des logements anciens atteignait 7 % en un an en France (hors Mayotte). Cette hausse du prix des logements était plus significative pour les maisons que pour les appartements, avec respectivement 9,1 % et 4,6 % sur 1 an au 4^e trimestre 2021. Les prix ont crû de 2,6 % sur 1 an en Île-de-France (avec un recul de 1,7 % pour les appartements parisiens) et de 8,9 % sur 1 an en Régions.

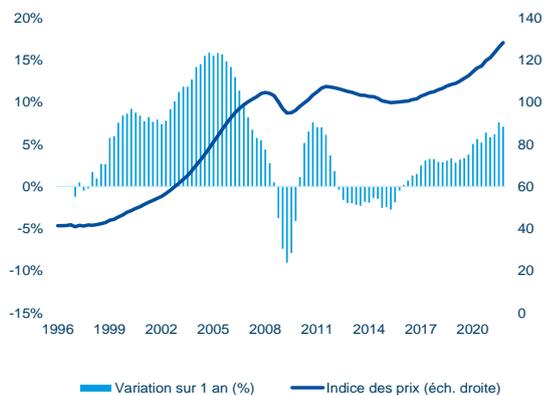
Au 4^e trimestre 2021, les loyers des résidences principales du secteur libre (y compris loi 1948) ont augmenté de 0,5 % sur 1 an, tant en Île-de-France qu'en Régions.

France - Ventes de logements anciens (milliers)



Sources : Amundi Immobilier sur données Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval (décembre 2021).

France métropolitaine - Prix des logements anciens



Sources : Amundi Immobilier sur données CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales (février 2022).

Perspectives 2022

Économie

Si la croissance du PIB devrait être positive en 2022, la demande intérieure des pays européens devrait être fortement impactée par l'augmentation des prix de l'énergie et des matières premières, déjà observée durant l'automne et l'hiver et qui continue de se répercuter sur les ménages et les entreprises d'Europe à mesure que la guerre en Ukraine se prolonge. 2022 devrait également être marquée par une inflation élevée : nous nous attendons à ce que l'inflation augmente encore pendant quelques mois, puis qu'elle décélère pourvu que la dynamique des prix de l'énergie et des matières premières s'assagisse au second semestre 2022. Au final, nous nous attendons à une croissance du PIB de 2,3 % en zone euro en 2022 et une inflation de 7,0 % (prévisions au 27 avril 2022, susceptibles d'évoluer - source : Amundi Institute).

Dans ce contexte inflationniste une poursuite de la normalisation de la politique monétaire par la Banque Centrale Européenne (BCE) est annoncée en 2022. Les taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans en zone euro ont augmenté au 1^{er} trimestre 2022 et une pression haussière des taux à 10 ans est ainsi vraisemblable en 2022. Si le niveau de taux à 10 ans est par exemple à un niveau non atteint en France depuis plus de 5 ans, les taux d'intérêt réels (en déflétant l'inflation) sont négatifs (source : Amundi).

Marché résidentiel français

Concernant le marché résidentiel français, les facteurs de soutien structurel à la demande devraient perdurer en 2022 comme par exemple la volonté d'être propriétaire ou la démographie relativement dynamique. De même, l'effet "valeur refuge" de l'immobilier devrait agir favorablement sur la demande dans un contexte inflationniste, de guerre en Ukraine et de marchés financiers volatils à minima au 1^{er} trimestre 2022. Du point de vue des rendements locatifs les loyers des baux en cours sont indexés sur l'inflation, ce qui pourrait permettre une certaine protection des revenus contre l'inflation et être un facteur favorable à la demande des investisseurs.

Des freins devraient être présents, comme l'offre limitée dans le neuf ou le léger resserrement attendu des conditions d'octroi de crédit, les recommandations du Haut Conseil à la Stabilité Financière (HCSF) devenant contraignantes à partir de 2022 (taux d'effort maximum, durée du crédit à 25 ans, avec néanmoins une certaine flexibilité). Egalement, la vraisemblable pression haussière sur les taux à 10 ans devrait pousser à la hausse le taux de crédit à l'habitat, même si l'impact serait partiellement compensé par la concurrence entre banques.

Au vu de ces facteurs, nous pensons que le marché résidentiel devrait rester soutenu en 2022 compte tenu des facteurs favorables à la demande, mais connaître un tassement des ventes et un certain freinage des prix dans l'ancien par rapport à une année 2021 dynamique : avec une hétérogénéité des situations selon les localisations, dont une possible baisse légère dans certaines grandes villes dont Paris, les prix devraient néanmoins croître sur 1 an en 2022 en moyenne en France.

Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2021 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 2021

Activité immobilière

Le taux d'occupation financier de la SCPI atteint 95,00 % en 2021 par rapport à 96,10 % en 2020. Malgré ce niveau d'occupation des immeubles en retrait le niveau d'occupation en 2021 reste bon. Le niveau de rotation reste quant à lui stable, à 20,47 % sur l'année 2021. La rotation chiffre le taux de mobilité des locataires. Plus ce chiffre est important et plus l'impact sur les résultats de votre SCPI en terme de frais de relocation, de travaux éventuels pour la remise en location et de délais de vacances intermédiaire sont importants.

Au 31 décembre 2021, 34 logements sont vacants ce qui représente une augmentation de 21 logements par rapport au 31/12/2020. Ce surplus de 13 congés a été observé sur la deuxième moitié de l'année 2021 et sur quelques immeubles : Massy, Nanterre, Antony et Asnières Bât. C. Des efforts de commercialisation sont en cours pour réduire la vacance sur ces immeubles en particulier.

Le résultat de votre SCPI en 2021 est de 51,19 € par part contre 51,85 € en 2020. Cette légère baisse s'explique principalement par l'augmentation des libérations sur le 4^e trimestre 2021.

Compte tenu de ce résultat, la SCPI a opéré une distribution de 50,00 € par part en 2021, tout en maintenant son stock de réserves à environ 3 mois de distribution annuelle. Cette distribution rapportée au prix de souscription de 2 000 € permet à votre SCPI d'afficher une performance courante annuelle de 2,50 %.

Valorisation du patrimoine

Les valeurs d'expertise du Patrimoine de Premely Habitat ont augmenté de 2 120 000 € soit 2,14 % par rapport à 2020. Les plus fortes hausses en montant sont observées à Issy-les-Moulineaux, Châtillon, Nanterre et Asnières-sur-Seine comme le présente le tableau ci-dessous.

Adresse	Ville	Evolution de la valeur du Comité d'expertise (en €)
"Villa 13" East park 87 & 89 Promenade du Verger	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	650 000
18-20 Rue Voltaire - 27 à 31 bis avenue de la Paix	92320 - CHÂTILLON	360 000
55-65 Avenue Hoche 31-37-49-57-65 Rue G. Tillion"	92000 - NANTERRE	210 000
6 Allée de Berlin Spandau - Bât E	92600 - ASNIÈRES	210 000
10 Allée Léopold Sédar Senghor "ZAC du Bon Lait"	69007 - LYON	200 000
16 A Rue Léonard de Vinci - Bât R	91300 - MASSY	160 000
12 Rue des Frères Chausson - Bât C	92600 - ASNIÈRES	120 000
12 Rue Lucien Sampaix	78210 - ST-CYR L'ÉCOLE	90 000
"Grand Parc" - 14 place d'Olomouc	92160 - ANTONY	80 000
8-10 Avenue Jules Ferry	78500 - SARTROUVILLE	40 000
48 Boulevard Marcel Delprat	13013 - MARSEILLE	0
5 Rue Simone Boudet (Hall I)	31000 - TOULOUSE	0
Total		2 120 000

Cette appréciation de valeur des immeubles a permis de faire évoluer la valorisation des parts de votre SCPI (valeur de réalisation) à 2 043,41 € par part, soit + 2,18 % par rapport à 2020. Par rapport à la valeur nette comptable des actifs, la plus-value nette potentielle avant impôts se monte à 11 191 778 € soit 12,42 %.

La distribution courante de 2021

Acomptes de distribution et report à nouveau (en €)	2021	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	602 987,71	12,06
Résultat comptable	2 559 747,67	51,19
Distribution brute annuelle	-2 500 000,00	-50,00
Report à nouveau (R.A.N) comptable après affectation du résultat	662 735,38	13,25

Les perspectives 2022 de la SCPI

Perspectives 2022 de la SCPI

L'année 2022 voit un nombre de lots arriver à l'échéance des 9 ans de location obligatoire dans le cadre d'un dispositif Scellier. Les livraisons des immeubles achetés pour la SCPI se sont faites sur 3 ans, la totalité du patrimoine n'est pas encore cessible.

Sur l'année 2022, 42 % des lots peuvent être vendus ce qui représente 32,4 % de la VNC. En 2023, ce sont 42 % supplémentaires du patrimoine représentant 44 % de la VNC qui deviendront cessibles. Enfin 2024 verra les 16 % restant se libérer des obligations de location représentant 23 % de la VNC.

La liquidation de la SCPI vous est donc présentée afin d'envisager les premières ventes entre le 2^e semestre 2022 et le 1^{er} semestre 2023.

Nous prévoyons dans les conditions actuelles de marché un séquençage des cessions qui pourrait s'étaler sur 2 ou 3 ans à partir de 2022.

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, outre ses aspects humanitaires, a déjà impacté, à la date de rédaction de ce rapport, l'économie mondiale. La SCPI n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement sur le patrimoine immobilier apparaît à ce jour limité. Les risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est compliqué d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. Ces événements pourraient avoir un impact sur la valorisation et la liquidité des actifs de la SCPI et plus globalement sur la performance de votre investissement.

S'agissant de la distribution prévisionnelle 2022

Les prévisions budgétaires permettent d'envisager une distribution annuelle de 47,00 € par part en 2022. Elle prévoit désormais une distribution de 11,50 € par part pour les 3 premiers trimestres et selon le résultat effectif de la SCPI un ajustement de la distribution au 4^e trimestre pour atteindre 47,00 € par part environ.

Les Comptes de la SCPI

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

(en €)	31 décembre 2021 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	3 896 311,77	3 922 850,03	
Autres produits	6 263,31	8 233,50	
Produits financiers ⁽²⁾			
Sous-total produits	3 902 575,08	3 931 083,53	-0,73 %
Charges et provisions			
Charges immobilières ⁽³⁾	-642 098,25	-587 907,13	
Frais généraux	-451 833,01	-479 508,19	
Travaux de remise en état	-61 209,49	-50 948,54	
Provisions nettes ⁽⁴⁾	-18 433,16	-40 427,29	
Provisions pour charges non récupérables	-172 155,50	-181 661,87	
Charges financières sur emprunts			
Sous-total charges et provisions	-1 345 729,41	-1 340 453,02	0,39 %
Résultat exceptionnel	2 902,00	1 941,40	
Résultat comptable	2 559 747,67	2 592 571,91	-1,27 %
Résultat comptable par part	51,19	51,85	
Dividende brut par part	-50,00	-51,50	
Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat par part	13,25	12,06	

(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 reditons 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)

Charges immobilières (en €)	31 décembre 2021 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (a-b)/b
Entretiens et réparations	-135 516,21	-77 452,37	
Assurances	-9 912,41	-9 913,78	
Honoraires ⁽¹⁾	-186 821,23	-191 486,78	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-296 151,17	-295 137,88	
Autres	-13 697,23	-13 916,32	
Total	-642 098,25	-587 907,13	9,22 %

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

Dont entretien et réparations -135 516,21 €

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 2021 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunérations de gestion	-290 595,35	-295 405,13	
Honoraires de commissaires aux comptes	-19 875,73	-16 901,00	
Frais divers de gestion	-141 361,93	-167 202,06	
Total	-451 833,01	-479 508,19	-5,77 %

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

Les frais divers de gestion incluent notamment :

- Les honoraires divers et de relocation (78 222,63 €),
- Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (52 283,60 €),
- Les frais bancaires (9 397,16 €).
- Cotisations (1 287 €).

Provision pour gros entretien

La SCPI n'a pas eu à constituer de provision pour gros entretien au titre de l'exercice 2021.

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 (nettoyage apt suite EDL + divers)	-2 985,00
12 rue des Frères Chausson - Bât C	92600	Asnières	Travaux de remise en état (nettoyage apt suite EDL + divers)	-4 551,76
48 bd Marcel Delprat / les Rives d'allauch	13013	Marseille	Travaux de remise en état (nettoyage apt suite EDL + divers)	-10 025,10
rue Ampère/rue Paris/ domaine OZ	91300	Massy	Travaux de remise en état (nettoyage apt suite EDL + divers)	-6 094,88
ZAC du bon lait-rue Felix Brun	69007	Lyon	Travaux de remise en état (nettoyage apt suite EDL + divers)	1 002,10
8 av Jules Ferry	78500	Sartrouville	Travaux de remise en état (nettoyage apt suite EDL + divers)	-7 480,84
Villa 13-Fort d'Issy	92130	Issy les Moulinaux	Travaux de remise en état (nettoyage apt suite EDL+chauffage remlt vannes)	-27 083,95
58 rue Bezon	92000	Nanterre	Travaux de remise en état (nettoyage apt suite EDL + divers)	-4 000,40
Autres immeubles			Travaux de remise en état (nettoyage apt suite EDL + divers)	10,34
Total				-61 209,49

Provisions pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérable se décompose comme suit :

- des charges sur lots vacants pour -23 309,53 €,
- des charges non récupérables pour -165 670,24 €,
- un produit sur exercices antérieurs (reditons de charges) pour 16 824,27 €.

La politique de cessions et d'acquisitions

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

Situation Locative

Le taux d'occupation

1 ^{er} trimestre	2 ^e trimestre	3 ^e trimestre	4 ^e trimestre	Annuel ⁽¹⁾
96,26 %	96,99 %	94,80 %	91,94 %	95,00 %

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 2021, 49 baux ont été signés.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2021, 34 logements étaient vacants.

Les contentieux

Dépréciations des créances locataires (en €)	31 décembre 2021 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-342 069,63	-330 651,83	
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	-48 132,36	-60 481,04	
Reprises de provisions pour dépréciation de créances	43 550,17	49 063,24	
Provision pour contentieux fin de période	-346 651,82	-342 069,63	1,34 %

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

La provision pour créances douteuses de votre SCPI s'établit au 31/12/2021 à 346 651,82 € contre 342 069,63 € en 2020, soit une dotation nette annuelle de 4 582,19 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 48 132,36 €.
- de reprises pour diminution de créances représentant 29 944,52 € issues des actions de recouvrement.
- de reprises pour passage en pertes de créances représentant 13 605,65 €.

Nous constatons que 82 % des provisions pour créances douteuses concernent des locataires partis et 18 % visent des locataires toujours en place.

Le service en charge des 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 BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2021 à l'actualisation des valeurs d'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de PREMELY HABITAT. De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 101 310 000 € hors droits et à 108 279 010 € droits inclus, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 90 118 221,77 €.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provision pour gros entretien conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2021 de 102 170 637,87 €.

(en €)	Réel 2021	Réel 2020	Évolution 2020/2021
Valeur de réalisation	102 170 637,87	99 990 890,20	2,18 %

Le marché des parts

Marché Secondaire

68 parts ont été échangées sur le marché secondaire au cours de l'année 2021.

Date	Nombre de parts échangées	Prix de confrontation (€) (Hors Frais)
30/01/2021	10	1 277,2
28/02/2021	5	1 454,3
30/04/2021	3	1 330,5
30/06/2021	3	1 454,3
31/07/2021	42	1 454,3
30/09/2021	5	1 418,1

80 parts sont en attente de cession au 31/12/2021.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'exercice 2021.

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 2021 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires et contractuelles ou de niveau anormal du risque d'investissement.

a. Risque d'investissement immobilier

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

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

b. Risque de contrepartie

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

c. Risque de liquidité

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

d. Risques de taux et de change

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

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

e. Risque lié au levier

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

f. Risque opérationnel

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

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

La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2022

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-O 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
51,19	50,00	54,03	54,03	0,00

(1) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31 décembre 2021.

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 la SCPI, 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 (5) cinq 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 de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

2. Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

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

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

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

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,

- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1^{er} niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

C) Description du dispositif

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

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

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

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

- **Le contrôle permanent de 1^{er} niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2^e niveau**, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière). Le Responsable des Risques et 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'ASPIIM, 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, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique,
 - la gestion des conflits d'intérêts,
 - la prévention de la fraude et de la corruption,
 - l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- L'investisseur peut retrouver sur le site www.Amundi-Immobilier.com les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

4. Risques et Contrôle Permanent

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
 - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
 - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur les aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
 - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau des risques liés à l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et 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 2 février 2021, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2020 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2021.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2021, 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 2021, 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 (soit 126 collaborateurs au 31 décembre 2021) s'est élevé à 12 047 041 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 289 202 euros, soit 77 % 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 : 2 757 839 euros, soit 23 % 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 2021) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2021), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

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

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

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

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

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

A) Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

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

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Innovation / développement produit ;
- Transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- Contribution à l'engagement commercial ;
- Qualité du management.

B) Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

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

Critères non-financiers usuels :

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

C) Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment :

- 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 nouveau 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 (Environnement, Social et 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 :

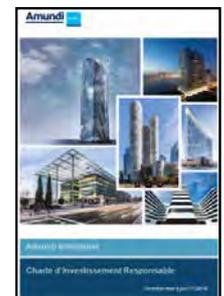
8. Réduire ses propres émissions directes de gaz à effet de serre de près de 30 % par collaborateur en 2025 par rapport à l'année 2018.
9. Indexer 20 % de la rémunération de ses 200 cadres dirigeants sur l'atteinte de ses objectifs d'investissement responsable et fixer des objectifs ESG à l'ensemble 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.

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.

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

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

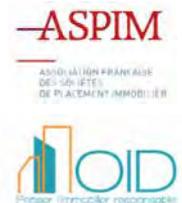
Amundi Immobilier participe également au groupe de travail portant sur le label ISR appliqué à l'immobilier lancé dès 2021 ayant pour objectif le suivi et la mise à jour de ce dernier.

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 Taxonomie

La SCPI Premely Habitat est classifiée article 6 au titre du Règlement UE 2019/2088 du Parlement Européen du 27 novembre 2019 (Règlement Disclosure) et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement. La Société de Gestion 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 2019/2088.

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 conformément aux dispositions de l'article 7 du règlement (UE) 2020/852 (Règlement Taxonomie). La politique d'investissement du fonds ne prévoit pas à ce stade de promouvoir la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2021	2020
Valeurs de la société		
Valeur comptable	90 978 859,64	90 919 111,97
Valeur de réalisation	102 170 637,87	99 990 890,20
Valeur de reconstitution	119 408 805,11	116 887 308,75
Valeurs de la société ramenées à une part		
Valeur comptable	1 819,58	1 818,38
Valeur de réalisation	2 043,41	1 999,82
Valeur de reconstitution	2 388,18	2 337,75

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

	2017	2018	2019	2020	2021
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	1 990	1 994	2 008	2 014	2 019

Le capital a été atteint en décembre 2009.

Évolution du marché secondaire des parts

	2017	2018	2019	2020	2021
Nombre de parts cédées ou retirées	131,00	76,00	226,00	53,00	68
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,26 %	0,15 %	0,45%	0,11 %	0,14 %
Demandes de cessions ou de retraits en attente	126,00	33,00	114,00	85,00	80
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait*					
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)	8 863,86	4 640,11	13 581,59	2 712,09	3 376,24

* 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)	2017	2018	2019	2020	2021
Report à nouveau avant affectation du résultat	5,84	9,34	11,74	11,71	12,06
Dividende brut versé au titre de l'année	-46,00	-47,00	-46,00	-51,50	-50,00
Résultat de l'exercice	49,10	49,41	45,97	51,85	51,19
Impact changement de méthode PGR/PGE	0,40 ⁽¹⁾				
Report à nouveau après affectation du résultat	9,34	11,74	11,71	12,06	13,25

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

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

Emploi des fonds

(en €)	Réel 2020	Variation	Réel 2021
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	-90 628 681,71	17 571,91	-90 611 109,80
Report à nouveau (R.A.N.)	585 415,80	17 571,91	602 987,71
Investissements	-91 214 097,51	0,00	-91 214 097,51
Montant restant à investir (I + II)	783 318,29	17 571,91	800 890,20

(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 31/12/2021 par date d'échéance. Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		88	13	11	145	257
Montant total des factures concernées (en €)		109 351	10 328	20 337	308 187	448 204
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		2,53 %	0,24 %	0,47 %	7,14 %	10,38 %

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

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2021 par date d'échéance. Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	2	16	3	10	48	79
Montant total des factures concernées (en €)	43 735	14 853	37 404	17 043	-4 097	108 938
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	4,10 %	1,39 %	3,51 %	1,60 %	-0,38 %	10,21 %

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

	2017		2018		2019		2020		2021	
	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	74,28	99,53 %	76,78	99,56 %	78,47	99,00 %	78,46	99,48 %	77,93	99,47 %
Produits financiers										
Produits divers	0,34	0,46 %	0,34	0,44 %	0,79	1,00 %	0,41	0,52 %	0,42	0,53 %
TOTAL DES REVENUS	74,63	100,00 %	77,12	100,00 %	79,26	100,00 %	78,87	100,00 %	78,34	100,00 %
Charges										
Charges externes⁽¹⁾										
Commission de gestion	-8,61	-11,53 %	-9,17	-11,89 %	-9,67	-12,19 %	-5,91	-7,49 %	-5,81	-7,42 %
Autres frais de gestion	-2,17	-2,90 %	-2,32	-3,01 %	-2,52	-3,18 %	-2,84	-3,60 %	-2,60	-3,32 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-1,27	-1,70 %	-1,70	-2,20 %	-5,30	-6,69 %	-2,86	-3,63 %	-4,62	-5,89 %
Charges locatives non récupérables	-12,08	-16,19 %	-14,06	-18,23 %	-15,93	-20,09 %	-15,18	-19,24 %	-14,04	-17,92 %
Sous-total Charges externes	-24,12	-32,32 %	-27,25	-35,34 %	-33,41	-42,15 %	-26,78	-33,96 %	-27,07	-34,56 %
Charges internes⁽¹⁾										
Amortissements										
- patrimoine										
- autres										
Provisions nettes⁽²⁾										
- pour travaux	-0,08	-0,11 %			0,08	0,10 %				
- autres	-1,28	-1,71 %	-0,45	-0,59 %	0,10	0,13 %	-0,19	-0,24 %	-0,10	-0,12 %
Sous-total Charges internes	-1,36	-1,82 %	-0,45	-0,59 %	0,18	0,23 %	-0,19	-0,24 %	-0,10	-0,12 %
Total des charges	-25,48	-34,14 %	-27,70	-35,92 %	-33,23	-41,93 %	-26,97	-34,20 %	-27,17	-34,68 %
Charges financières	-0,07	-0,10 %	-0,02	-0,03 %	-0,11	-0,14 %	-0,09	-0,11 %	-0,04	-0,05 %
Résultat courant	49,08	65,76 %	49,40	64,05 %	45,92	57,93 %	51,81	65,69 %	51,14	65,27 %
Produits exceptionnels	0,02	0,03 %	0,01	0,01 %	0,05	0,06 %	0,04	0,05 %	0,06	0,07 %
Charges exceptionnelles										
Résultat net comptable	49,10	65,80 %	49,41	64,06 %	45,97	57,99 %	51,85	65,74 %	51,19	65,35 %
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	-3,10	-4,16 %	-2,41	-3,12 %	0,03	0,04 %	-0,36	-0,45 %	-1,20	-1,53 %
Revenu distribué	46,00	61,64 %	47,00	60,94 %	46,00	58,04 %	51,50	65,30 %	50,00	63,82 %

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

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

Comptes annuels - au 31 décembre 2021

État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1- Immobilisations locatives				
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	90 118 221,77	101 310 000,00	90 118 221,77	99 190 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	90 118 221,77	101 310 000,00	90 118 221,77	99 190 000,00
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	90 118 221,77	101 310 000,00	90 118 221,77	99 190 000,00
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	36 082,97	36 082,97
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	35 963,16	35 963,16	36 082,97	36 082,97
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	659 478,38	659 478,38	593 344,92	593 344,92
Provisions pour dépréciation des créances	-346 651,82	-346 651,82	-342 069,63	-342 069,63
Autres créances	16 517,88	16 517,88	23 772,78	23 772,78
Sous-total 2 - Créances	329 344,44	329 344,44	275 048,07	275 048,07
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 692 339,54	2 692 339,54	2 654 020,18	2 654 020,18
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	2 692 339,54	2 692 339,54	2 654 020,18	2 654 020,18
TOTAL III - Actifs d'exploitation	3 057 647,14	3 057 647,14	2 965 151,22	2 965 151,22

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-51 852,23	-51 852,23	-43 001,27	-43 001,27
Dettes				
Dettes financières	-316 767,49	-316 767,49	-324 297,50	-324 297,50
Dettes d'exploitation	-560 163,59	-560 163,59	-435 698,40	-435 698,40
Dettes diverses	-1 268 225,96	-1 268 225,96	-1 361 263,85	-1 361 263,85
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-2 197 009,27	-2 197 009,27	-2 164 261,02	-2 164 261,02
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)	90 978 859,64		90 919 111,97	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		102 170 637,87		99 990 890,20

(*) 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 01/01/2021	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2021
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 (R.A.N.)	585 415,80	17 571,91		602 987,71
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	585 415,80	17 571,91	0,00	602 987,71
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	2 592 571,91	-2 592 571,91	2 559 747,67	2 559 747,67
Acomptes sur distribution	-2 575 000,00	2 575 000,00	-2 500 000,00	-2 500 000,00
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	17 571,91	-17 571,91	59 747,67	59 747,67
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	90 919 111,97	0,00	59 747,67	90 978 859,64

Engagements hors bilan

(en €)	Exercice 2021	Exercice 2020
Dettes garanties		
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2021.

Engagements réciproques

Néant.

Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Résultat de l'activité immobilière				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	3 896 311,77		3 922 850,03	
Charges facturées	414 798,11		411 389,30	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	6 263,31		8 233,50	
Reprise de provisions				
Transfert de charges immobilières	14 593,40		12 430,56	
Sous-total 1 - Produits immobiliers		4 331 966,59		4 354 903,39
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	414 798,11		411 389,30	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	230 890,22		143 121,82	
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	701 946,65		758 816,38	
Sous-total 2 - Charges immobilières		1 347 634,98		1 313 327,50
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		2 984 331,61		3 041 575,89
II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprise de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	43 550,17		49 063,24	
Reprise de provisions pour risques et charges	2 526,73		4 592,95	
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	1,58		0,06	
Sous-total 1 - Produits d'exploitation		46 078,48		53 656,25
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	290 595,35		295 405,13	
Charges d'exploitation de la société	109 256,24		104 416,38	
Diverses charges d'exploitation	20 978,77		37 375,71	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation	2 772,05		2 526,73	
Dépréciation des créances douteuses	48 132,36		60 481,04	
Sous-total 2 - Charges d'exploitation		471 734,77		500 204,99
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		-425 656,29		-446 548,74
III - Résultat financier				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers				
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous-total 1 - Produits financiers		0,00		0,00
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	1 829,65		4 396,64	
Dépréciations des charges financières				
Sous-total 2 - Charges financières		1 829,65		4 396,64
Total III - Résultat financier (1-2)		-1 829,65		-4 396,64

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Détail	Total	Détail	Total
IV - Résultat exceptionnel				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	2 902,00		1 941,40	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnelles				
Sous-total 1 - Produits exceptionnels		2 902,00		1 941,40
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)		2 902,00		1 941,40
Résultat net (I+II+III+IV)		2 559 747,67		2 592 571,91

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

Pour l'exercice 2021, la société a procédé à la distribution d'acomptes trimestriels sur dividendes pour un total de 2 500 000 euros soit 50 euros par part. L'année 2021 a été marquée comme la précédente par la pandémie de Covid-19 et l'allègement des mesures sanitaires sur la fin d'année. Une baisse du taux d'occupation a été constaté sans clairement pouvoir établir un lien entre la pandémie et la baisse légère de l'activité locative des immeubles de la SCPI. La Société de Gestion reste toujours attentive à l'encaissement des loyers et l'attractivité des logements tant d'un point de vue locatif que sur la prestation offerte par les immeubles de la SCPI au moyen de travaux de rafraîchissements si nécessaire.

Evénements post-clôture

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, outre ses aspects humanitaires, a déjà impacté, à la date de rédaction de ce rapport, l'économie mondiale.

La SCPI n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement sur le patrimoine immobilier apparaît à ce jour limité. Les risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. Ces événements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs de la SCPI.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 22 décembre 2021.

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 détalqué 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 entretiens

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

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2022-2026) 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 2021		31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	90 118 221,77	101 310 000,00	90 118 221,77	99 190 000,00
Total	90 118 221,77	101 310 000,00	90 118 221,77	99 190 000,00

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/ immeuble	Prix d'acquisition hors droits (en €)	Travaux (en €)	Valeur Nette Comptable (en €)
Ile-de-France								
6 Allée de Berlin Spandau - Bât E	92600 - ASNIÈRES	2009	Résidentiel	1 694	27	8 209 149,40		8 209 149,40
18-20 Rue Voltaire - 27 à 31 bis avenue de la Paix	92320 - CHÂTILLON	2010	Résidentiel	1 842	25	7 899 900,00		7 899 900,00
12 Rue des Frères Chausson - Bât C	92600 - ASNIÈRES	2010	Résidentiel	638	7	3 019 854,60		3 019 854,60
8-10 Avenue Jules Ferry	78500 - SARTROUVILLE	2010	Résidentiel	1 780	33	7 840 296,98		7 840 296,98
"Villa 13" East park 87 & 89 Promenade du Verger	92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX	2010	Résidentiel	3 556	59	20 063 895,00		20 063 895,00
16 A Rue Léonard de Vinci - Bât R	91300 - MASSY	2010	Résidentiel	1 100	18	4 541 321,50		4 541 321,50
12 Rue Lucien Sampaix	78210 - ST-CYR L'ÉCOLE	2010	Résidentiel	946	22	3 835 946,10		3 835 946,10
55-65 Avenue Hoche 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		73 961 375,27
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 2021			12 immeuble(s)	20 513	342	90 110 221,77	8 000,00	90 118 221,77
Total 2020			12 immeuble(s)	20 513	342	90 110 221,77	8 000,00	90 118 221,77

Plan pluri-annuel des gros entretiens

Néant.

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	90 110 221,77			90 110 221,77
Agencements et installations	8 000,00			8 000,00
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	90 118 221,77	0,00	0,00	90 118 221,77
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	36 082,97	-119,81		35 963,16
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	36 082,97	-119,81	0,00	35 963,16
Total	90 154 304,74	-119,81	0,00	90 154 184,93

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles				
Sous-total 1 - immobilisations incorporelles	-	-	-	-
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	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2021
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	242 033,95	305 158,61			305 158,61
Locataires douteux	351 310,97	354 319,77			354 319,77
Dépréciation des créances	-342 069,63	-346 651,82			-346 651,82
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	17 830,28	10 575,38			10 575,38
Total	275 048,07	329 344,44		0,00	329 344,44

Tableau de variation des provisions - Actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2021
Provision pour gros entretien				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2021
Provisions pour risques et charges	43 001,27	51 852,23			51 852,23
Dépôts de garantie reçus	324 297,50			316 767,49	316 767,49
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	435 698,40	560 163,59			560 163,59
Dettes sur immobilisations	246 260,70	246 260,70			246 260,70
Locataires créditeurs	16 972,35	11 692,07			11 692,07
Dettes aux associés	1 018 373,41	902 942,01			902 942,01
Dettes fiscales		26 583,00			26 583,00
Autres dettes diverses	79 657,39	80 748,18			80 748,18
Total	2 164 261,02	1 880 241,78		316 767,49	2 197 009,27

Tableau de variation des provisions - passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2021
Dépréciations pour charges sur lots vacants et non récupérables	40 474,54	8 605,64		49 080,18
Provision pour litiges				
Provision pour risques	1 118,08	2 734,82	1 118,08	2 734,82
Provision pour charges	1 408,65	37,23	1 408,65	37,23
Total	43 001,27	11 377,69	2 526,73	51 852,23

Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 654 020,18	543 110,99	504 791,63	2 692 339,54
Total	2 654 020,18	543 110,99	504 791,63	2 692 339,54

Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
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 (R.A.N.)	585 415,80		2 592 571,91	-2 575 000,00		602 987,71
Résultat distribué	17 571,91		2 559 747,67	-2 500 000,00	-17 571,91	59 747,67
Total	90 919 111,97					90 978 859,64

Détail des plus ou moins values

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
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

Produits immobiliers

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
Détail des charges refacturées		
- Charges locatives	477 058,98	482 343,93
- Entretien	10 009,71	19 585,85
- Divers	-72 270,58	-90 540,48
Total	414 798,11	411 389,30
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	6 263,31	7 399,12
- Indemnités frais procédures		834,38
- Divers		
Total	6 263,31	8 233,50
Détail des transferts de charge		
- Frais acquisition		
- Remboursement assurance	14 593,40	12 430,56
Total	14 593,40	12 430,56

Détails sur certains postes des charges immobilières

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants	23 089,35	11 113,21
- Charges non récupérables	114 606,03	150 746,67
- Assurances non récupérables	9 912,41	9 913,78
Total	147 607,79	171 773,66
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	185 252,18	192 246,19
- Honoraires de relocation	42 780,23	61 773,30
- Honoraires d'avocats		
- Commission d'arbitrage		
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires d'Expertise		7 216,80
- Frais de contentieux	28 586,29	27 228,02
- Honoraires divers	1 568,99	3 440,53
Total	258 187,69	291 904,84
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncières	296 151,17	288 653,00
- Taxes sur les ordures ménagères		6 785,88
- Autres taxes		-301,00
Total	296 151,17	295 137,88

Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
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 €)	31/12/2021	31/12/2020
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	22 415,46	20 492,72
- Informations associés	7 579,72	8 417,20
- Frais d'assemblée	4 814,30	12 000,00
- Affranchissements	8 274,12	9 443,36
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	2 000,00	1 156,91
Total	45 083,60	51 510,19
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	877,00	678,00
- Coût Dépositaire		
- Cotisation sur la valeur ajoutée		429,00
- TVA non récupérable		
Total	877,00	1 107,00
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jetons de présence	7 200,00	6 300,00
- Perte sur créances irrécouvrables	13 605,65	31 075,71
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante	173,12	
Total	20 978,77	37 375,71

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commissions (en €)
Commission de gestion ⁽¹⁾	3 856 606,65	7,535 %	290 595,35

(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 €)	31/12/2021	31/12/2020
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires		
Total 1 - Produits financiers	0,00	0,00
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios	1 829,65	4 396,64
Total 2 - Charges financières	1 829,65	4 396,64
Résultat financier (1-2)	-1 829,65	-4 396,64

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
1 - Produits exceptionnels		
- Indemnités diverses		
- Produits divers	2 902,00	1 941,40
Total 1 - Produits exceptionnels	2 902,00	1 941,40
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litiges contentieux		
Total 2 - Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Résultat exceptionnel (1-2)	2 902,00	1 941,40

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	43 735,36	290 595,35
Total	43 735,36	290 595,35

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

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

Rapport spécial de la Société de Gestion

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

- Prononcer la dissolution anticipée et mise en liquidation amiable de votre SCPI,
- Approuver la rémunération du Liquidateur.

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

La SCPI PREMELY HABITAT est une SCPI de type Scellier, créée en 2009 avec pour objectif d'investir dans de l'immobilier résidentiel locatif.

L'obligation de location s'étant achevée pour une partie du patrimoine à partir du deuxième semestre 2021, la SCPI peut engager le processus de vente de ces immeubles. Nous vous proposons donc de faire voter la dissolution anticipée de votre SCPI. Si le vote des associés est favorable à cette dissolution, conformément à l'article 35 des Statuts, Amundi Immobilier deviendra Liquidateur de la SCPI et disposera des pouvoirs pour procéder aux opérations de cession dans les meilleures conditions possibles du marché dans l'intérêt des porteurs de part.

Approbation de la rémunération du Liquidateur

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

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

Nous vous proposons de fixer la rémunération du Liquidateur relative à la cession des actifs immobiliers à un montant qui sera fonction d'un taux :

- 2 % TTI dans le cas de cession d'un actif immobilier par lot vacant ou occupé,
- 1,5 % TTI dans le cas de cession d'un actif immobilier par bloc (pour un immeuble ou pour l'ensemble des immeubles du patrimoine)

Le taux s'applique au prix de cession après paiement de toutes charges et avant paiement des taxes sur la vente des lots en plus-values.

Les frais du liquidateur comprennent :

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

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

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

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

En sus de ces frais de gestion ci-dessus perçus par la Société de Gestion, des frais liés aux prestations de property management et de comptabilité seront directement facturés par les property managers et les prestataires comptables à la SCPI aux taux prévus par ces contrats, étant précisé que le cumul des taux de commission de gestion et des honoraires de property management et de comptabilité ne dépassera pas le taux de 12 % TTC indiqué à l'article 21 des statuts de la SCPI.

Nous nous tiendrons à votre disposition pour vous apporter tous les éclairages nécessaires à l'occasion de l'Assemblée Générale Mixte et espérons que vous voterez favorablement les résolutions correspondantes.

La Société de Gestion Amundi Immobilier

Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs

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 2021.

Composé dorénavant de 12 membres contre 10 auparavant, le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises afin d'examiner l'activité de la société, la vente prochaine de notre patrimoine, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Même si notre conseil s'est montré attentif aux sujets habituels (taux d'occupation, niveau des loyers, contentieux, niveau de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI, principaux postes du résultat avec son affectation), **le sujet le plus accaparant et essentiel devient la liquidation à venir de la société** alors que les immeubles de Châtillon, Marseille et Asnières sont d'ores et déjà cessibles et que les autres le deviendront progressivement jusqu'en février 2024.

La Société de gestion nous a fourni à chacune de ces réunions toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

L'analyse du marché constate des prix à la hausse pour les appartements anciens (+ 4,6 % sur un an) dus à une pénurie de logements (que la crise ukrainienne va accentuer sur 2022) et des taux encore bas (1,1 % en décembre). Cette hausse n'a pas été répercutée sur les loyers (+0,5 % en national).

Avec 95 % annuel, le taux d'occupation financier (TOF) se maintient à un bon niveau (pour rappel, il était de 94,04 % en 2017, 95,44 % en 2018, 96,7 % en 2019 et 96,25 % en 2020).

La baisse du second trimestre (94,8 %), laquelle s'accroît au 4^{ème} (91,9 %), est vraisemblablement due à la reprise de déménagements retardés en raison de la crise sanitaire.

Le délai moyen de relocation (78 jours) s'allonge de 26 jours et devient un sujet de préoccupation notamment dans les zones de forte concurrence. Des remises en état et des dégâts des eaux avec des longues recherches de fuite, notamment sur Massy, peuvent en partie expliquer ce phénomène.

La société de gestion nous assure que ce souci n'est que temporaire.

Le stock de provisions pour créances douteuses atteint 346 652 €, dont toujours les $\frac{3}{4}$ pour Issy, Marseille, Toulouse et Nanterre.

Les dotations aux provisions augmentent globalement de 4 582 €, s'améliorant à Toulouse, Asnières et Châtillon et se dégradant à Nanterre, Marseille, Sartrouville.

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

La société de gestion met son énergie sur la résolution des cas les plus récents, en particulier ceux des locataires en place. Certaines créances anciennes devenues irrécouvrables, notamment des régularisations de charges sur locataires partis, sont passées en pertes.

Même si les risques de contentieux pour 2022 existent, il n'est plus nécessaire d'inscrire au budget la même somme que précédemment.

Les travaux de remise en état passent à 61 K€ (+ 10 K€) et les dépenses d'entretiens et réparations à 136 K€ (+ 61 K€). Le Conseil de Surveillance appuie totalement la Société de gestion dans son objectif de vouloir préserver l'attractivité locative et de garantir la bonne valeur immobilière des lots par des travaux dès lors qu'ils semblent opportuns.

Concernant les problèmes de chauffage (désormais réglés) de l'immeuble d'Issy les Moulineaux, la phase de négociation avec le promoteur a échoué malgré un rapport judiciaire d'expertise confirmant notre préjudice à 700 K€. L'action judiciaire poursuit donc son cours.

Le résultat comptable 2021 (2 559 748 €) est en retrait de 33 K€ par rapport à celui - exceptionnel - de l'an passé mais dépasse le résultat prévu au budget de près de 197 K€.

Le résultat par part est de 51,19 €. Le report à nouveau atteint maintenant 3,18 mois. Il se situe à un niveau souhaitable dans un objectif de bonne gestion d'une SCPI.

Encore une belle année assombrie certes par un TOF qui diminue en fin d'année mais dont la société de gestion nous assure qu'il ne s'agit que d'un épisode exceptionnel.

A noter que compte tenu de la maturité du patrimoine, le report à nouveau peut si besoin être diminué et se situer entre 2,5 et 3 mois de produits, permettant de conserver une rémunération pour 2022 à un niveau satisfaisant.

Le Conseil de Surveillance juge le budget un peu optimiste avec un TOF de 96,67 % et un résultat comptable révisé de 2 423 K€. Le taux de contentieux, passé de 1,1 % à 2 % l'année précédente pour tenir compte des éventuels aléas liés à la crise sanitaire, repasse à 1 %.

Malgré ces hypothèses optimistes, et tenant compte d'un contexte économique toujours incertain, la Société de gestion propose un objectif prudent de distribution pour 2022 de 47 € par part (3 versements de

11,50 € et le dernier de 12,50 € selon le déroulement de l'exercice), avec la possibilité de prendre un peu de résultat sur le report à nouveau en cas de besoin.

La valeur d'expertise progresse de 2,14 % (vs 1,13 % l'an passé), à +12,42 % de la valeur nette comptable "hors droit d'enregistrement". Les meilleures performances sont le fait de biens qui constituent environ 70 % de la valeur du parc (Issy, Châtillon, Asnières et Nanterre).

Deux biens en région (Toulouse et Marseille) continuent étonnement de se déprécier sans que l'on nous en donne les raisons.

Notre SCPI continue donc de se valoriser notamment sur ses principaux actifs suivant en cela la tendance du marché. La valeur vénale est maintenant bien supérieure au prix d'acquisition initial majoré des droits de souscription (hors avantage fiscal), ce qui est un indicateur à considérer avec satisfaction pour la phase de cession qui se présente.

C'est un bel actif qui semble intéresser des investisseurs de par sa taille et sa qualité.

La société de gestion a commencé tous les travaux et mis en œuvre toutes les diligences pour préparer les cessions, par exemple en réalisant des audits de fin de période décennale.

Déjà contacté par des investisseurs intéressés par une vente en bloc ou par portefeuilles, la société de gestion nous propose cette année la mise en liquidation de notre SCPI et privilégie pour l'instant la vente en 2 portefeuilles. Un 1^{er} portefeuille pourrait donc être proposé à la vente début 2023 (immeubles dont la période obligatoire de 9 ans de location est atteinte pour le dernier appartement loué) et un second en début d'année 2024.

La vente au fil de l'eau, c'est-à-dire appartement par appartement, n'est pas conseillée. Quoique plus rémunératrice en apparence, elle s'effectue sur une longue période, oblige à la libération des appartements, et peut s'avérer finalement plus coûteuse à long terme (les charges des lots ne trouvant pas preneur continuent de courir) tout en comportant des incertitudes sur les prix de vente.

Avis du conseil de surveillance sur les comptes

Le Conseil de Surveillance prend acte des différentes valeurs de la SCPI soumises à votre approbation : - Valeur nette comptable correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes et hors droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs qui s'élève à 90 978 860 € soit 1 819,58 € par part. - Valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et la valeur des autres actifs qui s'élève à 102 170 638 € soit 2 043,41 € par part. - Valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution du patrimoine de la SCPI qui s'élève à 119 408 805,11 € soit 2 388,18 € par part.

La 10^{ème} résolution comprend la nomination d'un nouvel expert immobilier ; BNP Real Estate. En raison d'un possible risque de conflit d'intérêt à venir, le conseil de surveillance vous demande de ne pas approuver cette résolution.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler. Nous remercions la Société de gestion et le Commissaire aux comptes qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges constructives fort appréciées et qui ont répondu à toutes nos interrogations.

Nous engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions (sauf la 10^{ème} résolution) qui leur sont proposées.

Le Président du Conseil de Surveillance
Monsieur Arnaud DAMY

La Vice-Présidente du Conseil de Surveillance
Madame Sylvie GLADIEUX

Rapport spécial du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

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

La SCPI Premely Habitat a été constituée en 2009 dans le cadre du dispositif fiscal Scellier. Tous les immeubles acquis dans cette SCPI auront fait l'objet de location dans les conditions définies par les textes au moment de leur cession.

Le marché de l'immobilier s'est bien comporté depuis l'origine de la SCPI et la valeur de réalisation est maintenant bien supérieure au prix de souscription malgré les moins-values à constater sur les immeubles de Toulouse et Marseille.

La composition de notre SCPI est donc propice au déclenchement des opérations de cessions dès lors que :

- nos immeubles sont récents, bien entretenus et offrent des prestations de bonne qualité,
- notre patrimoine attire les investisseurs,
- il est convenu avec la Société de Gestion d'avoir une démarche ambitieuse dans la vente de nos actifs.

Il est proposé dans la **11^{ème} résolution** la mise en liquidation anticipée de la SCPI afin de mettre en vente son patrimoine au fur et à mesure de sa libération fiscale et de nommer la Société de Gestion comme liquidateur de la société.

Le Conseil de surveillance émet un avis favorable sur cette résolution.

La **12^{ème} résolution** proposée au vote des associés fixe les modalités de rémunération du liquidateur et autorise la mise en vente du patrimoine immobilier de la SCPI. La Société de Gestion exposera au Conseil de Surveillance les éléments de fixation des prix de vente.

Votre Conseil estime que le taux de commissionnement de 1,5 % TTI pour une vente en bloc est élevé en rapport du taux de 2 % TTI appliqué pour une vente à la découpe mais conforme au regard des pratiques du marché et préserve les intérêts des porteurs de parts.

Le Conseil de Surveillance émet également un avis favorable sur cette résolution.

Le Président du Conseil de Surveillance
Monsieur Arnaud DAMY

La Vice-Présidente du Conseil de Surveillance
Madame Sylvie GLADIEUX

Rapport du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'Assemblée Générale de la société 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 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations 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

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021)

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'attache 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
Saïd BENHAYOUNE

Texte des résolutions

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

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

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

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

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

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

Troisième résolution

Quitus à la Société de Gestion

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

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

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

Cinquième résolution

Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de : 2 559 747,67 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de : 602 987,71 €

constitue un bénéfice distribuable de : 3 162 735,38 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 2 500 000,00 €
soit : 50,00 €
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 2021

- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 662 735,38 €
soit : 13,25 €
par part de la SCPI

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

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

- valeur nette comptable : 90 978 859,64 €, soit 1 819,58 € par part,
- valeur de réalisation : 102 170 637,87 €, soit 2 043,41 € par part,
- valeur de reconstitution : 119 408 805,11 €, soit 2 388,18 € par part.

Septième résolution

Rémunération de la Société de Gestion – rémunérations plafonnées

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

Huitième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

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

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

Neuvième résolution

Renouvellement des commissaires aux comptes titulaire et suppléant

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que les mandats de :

- MAZARS – 61 rue Henri Regnault – Tour Exaltis – 92075 Paris la Défense Cedex, RCS NANTERRE 784 824 153, Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI, et
- M. Franck BOYER – 61 rue Henri Regnault – Tour Exaltis – 92075 Paris la Défense Cedex, Commissaire aux comptes suppléant de la SCPI, et

arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale,

décide de renouveler :

- en tant que Commissaire aux comptes titulaire :
- MAZARS – 61 rue Henri Regnault – Tour Exaltis – 92075 Paris la Défense Cedex, RCS NANTERRE 784 824 153, Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI,

Décide de désigner :

- en tant que Commissaire aux comptes suppléant :
- CBA – 61 rue Henri Regnault – Tour Exaltis – 92075 Paris la Défense Cedex, RCS NANTERRE 382 420 958, Commissaire aux comptes suppléant de la SCPI

pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2027.

Dixième résolution

Renouvellement de l'expert en évaluation immobilière

Le mandat d'Expert en évaluation immobilière de "BPCE Solutions immobilières ex CFE" arrivant à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, celle-ci prend acte de ce que la Société de Gestion propose de désigner en tant que nouvel Expert en évaluation immobilière BNP REAL ESTATE pour une nouvelle période de cinq exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2026.

Onzième résolution

Autorisation d'emprunt

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

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

À titre extraordinaire

Douzième résolution

Dissolution anticipée de la Société

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Treizième Résolution

Nomination d'un liquidateur, détermination de ses pouvoirs et obligations

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

- une commission de gestion de 7,535 % des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets (cette commission est exonérée de TVA) encaissés pour les actifs immobiliers non encore cédés nécessitant ainsi, dans une perspective de valorisation desdits actifs et de cession de ces actifs dans de meilleures conditions à terme, la poursuite ou la mise en œuvre de prestations de gestion (notamment locative). En sus de ces frais de gestion ci-dessus perçus par la Société de Gestion, des frais liés aux prestations de property management et de comptabilité sont directement facturés par les property managers et les prestataires comptables à la SCPI aux taux prévus par ces contrats, étant précisé que le cumul des taux de commission de gestion et des honoraires de property management et de comptabilité ne dépassera pas le taux de 12 % TTC indiqué à l'article 21 des statuts de la SCPI.; et
- une commission de cession sur le prix de vente net vendeur à savoir le prix de vente après paiement des intermédiaires en charge de la vente des biens :
 - de 2 % TTI en cas de cession d'un actif immobilier par lot
 - de 1,5 % TTI en cas de cession d'un actif immobilier en bloc.

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

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

Quatorzième 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.