

Immobilier

Rapport Annuel 2023

Premely Habitat

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Scellier

Société en liquidation

LA CONFIANCE
ÇA SE MÉRITE

Amundi
ASSET MANAGEMENT

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	3
Le patrimoine immobilier de Premely Habitat	4
Chiffres clés au 31 décembre 2023	5
Conjoncture macro-économique et immobilière	6
Rapport du Liquidateur	7
Tableaux annexes	19
Comptes annuels au 31 décembre 2023	21
Règles et méthodes comptables	26
Compléments d'informations	28
Rapport général du Conseil de Surveillance	34
Rapports du Commissaire aux comptes	35
Texte des résolutions	37
Annexe aux résolutions ordinaires	38

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2023

Société de Gestion : Amundi Immobilier

SAS au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91 / 93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

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

Conseil de Surveillance Premely Habitat

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

Commissaires aux Comptes

Titulaire	CABINET MAZARS
Suppléant	CBA

Expert en évaluation immobilière

BNP REAL ESTATE

Le patrimoine immobilier de Premely Habitat



12 immeubles
(soit 342 logements)

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

Chiffres clés - au 31 décembre 2023

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

Les associés



Les résultats financiers ⁽¹⁾



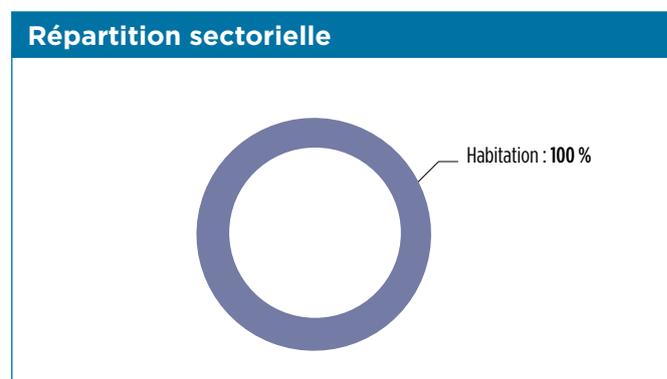
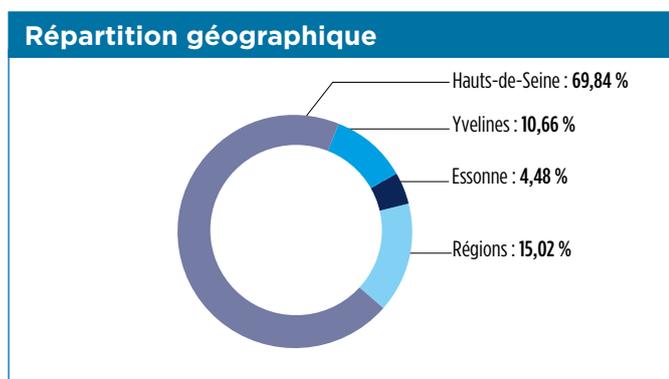
Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles au 31/12/2023	12
Surface du Patrimoine au 31/12/2023	20 513 m ²
Nombre de locataires	298
Taux d'occupation financier annuel	92,91 %

Les valeurs de la SCPI

	SCPI	Par part
Valeur comptable	86 399 104,57 €	1 727,98 €
Valeur de réalisation	98 148 663,39 €	1 962,97 €
Valeur de reconstitution	98 148 663,39 €	1 962,97 €

Répartition du patrimoine en valeur vénale



(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(2) Avant impôts sur revenus financiers. (3) Après affectation du résultat 2023.

Conjoncture macro-économique et immobilière

Europe : tendances 2023

Contexte économique

L'inflation de la zone euro est restée élevée à 5,4 % en moyenne annuelle, un niveau inférieur à celui observé en 2022 (8,4 %). Cette décélération de l'inflation est en partie la conséquence de la politique monétaire restrictive de la BCE (Banque Centrale Européenne) amorcée en 2022 et poursuivie en 2023 : elle a ainsi relevé ses taux d'intérêt directeurs, doublant quasiment son taux principal de refinancement (un des taux d'intérêt de référence pour le très court terme) le faisant passer de 2,5 % fin 2022 à 4,5 % fin 2023. Partant d'un taux à 0 % mi 2022, cela illustre l'ampleur et la rapidité du changement d'environnement financier.

Dans ce contexte, l'activité économique a globalement stagné en zone euro en 2023, avec une croissance du Produit Intérieur Brut (PIB) réel de 0,4 %. Le marché du travail a globalement résisté, avec un taux de chômage à 6,5 % en décembre 2023 (corrigé des variations saisonnières), proche des niveaux bas observés.

Résidentiel - France

Le marché résidentiel subit les conséquences de la hausse des taux de crédit : alors que des taux d'intérêt bas avaient été favorables au pouvoir d'achat immobilier des ménages pendant plusieurs années, leur hausse a pesé sur l'achat des biens immobiliers, avec une baisse des prix et du nombre de ventes.

Après quatre années actives dans une perspective historique (plus d'un million d'unités vendues par an), les ventes de logements anciens en France hors Mayotte ont diminué de 22 % sur un an, à 869 000 unités en 2023.

Au quatrième trimestre 2023, les prix des logements anciens en France métropolitaine ont diminué de 4,9 % sur un an (données corrigées des variations saisonnières). La baisse est plus forte en Ile-de-France (-6,8 %) qu'en régions (-2,9 %) soulignant des disparités géographiques.

La tendance baissière sur les prix se voit également dans la hausse des taux de rendement recherchés par les investisseurs (hausse du taux prime¹ résidentiel), et par une hausse des décotes de ventes en bloc (variable selon les immeubles et localisations avec parfois une hausse sur 1 an de plus de 5 points de pourcentage de la décote de prix métrique en bloc, i.e. pour l'achat d'un immeuble et non d'un appartement).

Sources : Amundi Immobilier, INSEE, IGEDD, notaires (2023T4)

Convictions et Perspectives 2024

Economie

Dans notre scénario central d'Amundi Institute au 07 mars 2024, la croissance économique devrait rester faible en zone euro en 2024, à 0,2 %, et l'inflation devrait confirmer sa décline, à 2,4 % en moyenne annuelle.

Il est anticipé que la BCE, après la période de forte hausse de 2022 et 2023, diminuera ses taux d'intérêt directeurs en 2024, avec par exemple un taux de dépôt qui passerait de 4 % fin 2023 à 3,75 % en juin 2024 puis à 2,75 % en fin d'année. L'effet ne serait pas aussi baissier sur les taux à 10 ans, Amundi Institute prévoyant des taux d'intérêt à 10 ans allemands entre 2,2 % et 2,4 % en juin 2024, et entre 2,0 % et 2,2 % fin 2024 (ces taux étaient à 2,2 % le 12 janvier 2024).

Les risques géopolitiques (guerre en Ukraine, Moyen-Orient, ...) devraient persister en 2024, qui sera également une année électorale pour nombre de pays (dont les Etats Unis en novembre).

¹ Prime : désigne les actifs les plus recherchés par rapport à l'offre disponible. Les loyers prime sont par exemple les loyers les plus hauts pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés. Les taux de rendement prime sont procurés par la location, aux conditions de marché, des actifs (parfois peu nombreux) les plus recherchés par les investisseurs par rapport à l'offre disponible.

Evolution du Produit Intérieur Brut (PIB) et de l'inflation

Au 7 mars 2024	Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %)			Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %)		
	2023	2024 (prév.)	2025 (prév.)	2023	2024 (prév.)	2025 (prév.)
Monde	3,2	2,7	2,7	5,3	4,3	3,2
Zone Euro	0,5	0,2	1,0	5,4	2,4	2,1
Allemagne	-0,1	0,1	0,9	6,1	2,4	2,2
France	0,9	0,5	1,3	5,7	2,7	2,0
Italie	0,7	0,5	1,1	5,9	1,5	2,2
Espagne	2,5	1,3	1,5	3,4	2,8	2,2
Royaume-Uni	0,1	0,0	1,0	7,5	2,5	2,3

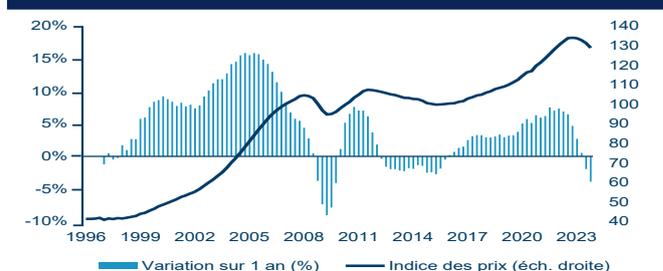
Source : Recherche Amundi (mars 2024, chiffres au 7 mars 2024)

France - Ventes de logements anciens (milliers)



Source : Amundi Immobilier sur IGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales (2023T4)

France métropolitaine - Prix des logements anciens



Sources : Amundi Immobilier sur données Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval ; données corrigées des variations saisonnières (février 2024)

Résidentiel - France

En 2024, le marché résidentiel devrait rester marqué par un certain attentisme, a minima en début d'année. La réduction du pouvoir d'achat immobilier, consécutif à la hausse des coûts du crédit, devrait notamment continuer à impacter les acquéreurs.

La baisse des prix opérée en 2023, la baisse des coûts du crédit observée début 2024 (modérée par rapport à la hausse récente) pourraient néanmoins donner un peu d'allant au marché résidentiel d'ici la fin d'année dans un contexte qui reste complexe. Le marché résidentiel devrait rester hétérogène selon les secteurs géographiques.

Rapport du Liquidateur

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2023 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.

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

Résumé de l'activité de la SCPI en 2023

Activité immobilière

Depuis la mise en liquidation de votre SCPI lors de l'Assemblée Générale 2022, la commercialisation locative des lots se libérant suite au départ des locataires et ayant atteint une durée de location d'au moins 8 ans a été interrompue afin de disposer du plus grand nombre possible de logements vides. Lors de la mise en vente, les appartements libres bénéficient d'un meilleur prix de cession en comparaison aux logements occupés qui subissent une décote liée à la présence de leur locataire.

Les étapes préparatoires indispensables aux cessions (diagnostics, métrages, etc.) ont été achevées en 2023 et les immeubles ont dans un premier temps été proposés à la vente "en bloc" c'est-à-dire dans leur intégralité auprès d'acteurs potentiels.

Pour les immeubles de Nanterre, Saint-Cyr-L'Ecole, Sartrouville, Marseille, Asnières (Berlin-Spandau) et Toulouse, la qualité des offres "en bloc" reçues en comparaison aux estimations de vente appartement par appartement est favorable aux offres "en bloc" permettant de poursuivre le processus de mise en vente en cours pour ces immeubles de votre patrimoine.

Les offres reçues "en bloc" pour les immeubles de Châtillon, Issy-les-Moulineaux, Lyon, Asnières (Frères Chausson), Antony et Massy ont été jugées trop faibles. Dans l'intérêt des associés, nous avons privilégié la stratégie de cession vers une vente appartement par appartement sur ces immeubles. L'ensemble des appartements, vacants ou occupés seront mis en commercialisation dans le courant du premier semestre 2024.

Pour la cession des immeubles en copropriété comptant plus de 10 lots (Massy, Châtillon, Lyon et Issy-les-Moulineaux), la mise en place, pour les lots occupés des "accords collectifs" est en cours. Cette obligation réglementaire impose de proposer aux locataires l'acquisition de leur logement. Cette étape nécessite le respect d'un formalisme précis pour être purgée et prend en général avec le processus de mise en vente classique 10 mois jusqu'à sa vente effective au locataire qui souhaiterait l'acquérir. Les lots vacants pourront être commercialisés sans passer par cette étape intermédiaire.

Le taux d'occupation financier (TOF) annuel de la SCPI, malgré l'arrêt des relocations se maintient pour 2023 à 92,9 % avec 44 lots vacants au 31 décembre, au-dessus de sa valeur 2022 de 92,5 %. Cette bonne résistance est la conséquence des tensions qui existent sur le marché locatif et de la chute des transactions immobilières qui encouragent les occupants des appartements à demeurer locataires en attendant une baisse des taux d'emprunt. Cependant, la fin d'année a montré un fléchissement de cet indicateur qui est descendu pour le dernier trimestre à 90,5 %. Toutefois, cet indicateur, peu adapté pour représenter l'activité d'une SCPI en cours de cession de ses actifs perdra sa pertinence au fur et à mesure des ventes.

Le résultat de votre SCPI pour 2023 est de 47,34 € par part légèrement supérieur au résultat de l'année précédente à 46,96€ par part. Les revenus liés à la très bonne tenue du TOF en dépit de l'arrêt de la commercialisation locative et au placement de la trésorerie permettent de compenser l'augmentation des charges d'entretien du patrimoine.

Compte -tenu de ce résultat, la SCPI a opéré une distribution de 47 € par part sans prélèvement sur le stock de réserves qui atteint 13,56 € par part soit près de trois mois et demi de distribution. Cette distribution, rapportée au prix de souscription de 2 000 € permet à votre SCPI d'afficher une performance courante annuelle de 2,35 %

Valorisation du patrimoine

La valorisation du patrimoine de PREMELY HABITAT en 2023 a perdu 5,9 M€ pour atteindre 97,58 M€ soit 5,70 % de moins que 2022. Elle est à comparer au prix d'acquisition hors droits, hors frais des immeubles à 90,13 M€.

L'explication de cette variation est liée à l'augmentation des taux de rendement attendus par le marché immobilier qui impacte à la baisse la valeur des immeubles. Ce taux de rendement correspond au rapport entre le loyer potentiel d'un immeuble et sa valeur vénale droits inclus. La plus forte hausse de taux attendue se situe à Toulouse avec +0,70 points pour un taux de 4,7 %. Pour les autres immeubles du patrimoine, la hausse de taux est comprise entre +0,25 points et +0,30 points.

La valeur de réalisation, après prise en compte de l'évolution des immeubles, à 1 962,97 € est à comparer au prix de souscription de 2 000 €/part, montant hors avantage fiscal et frais inclus.

Distribution et report à nouveau 2023

(en €)	2023	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	660 800,32	13,22
Résultat comptable	2 366 961,55	47,34
Distribution brute annuelle	-2 350 000,00	-47,00
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	677 761,87	13,56

Les perspectives 2024 de la SCPI

Perspectives 2024 de la SCPI

Au mois de mars de l'année 2024, l'immeuble de Nanterre dont la valeur nette comptable est de 15,72 M€, a été cédé "en bloc" pour un montant de 17,15 M€ net vendeur, c'est-à-dire avant paiement des honoraires aux différents intermédiaires. Ce montant est à comparer avec la valeur nette comptable de l'immeuble de 15,72 M€. Cette cession occasionne le versement d'un acompte de liquidation de 292 € par part lors de la distribution du premier trimestre.

Les immeubles de Sartrouville et St-Cyr-L'Ecole sont sous exclusivité et devraient voir leur cession se concrétiser respectivement au mois de mai et d'octobre 2024. Comme pour l'immeuble de Nanterre, un acompte de liquidation devrait être versé sur la distribution trimestrielle suivant la cession.

S'agissant de la distribution prévisionnelle 2024

Le budget prévisionnel de l'année 2024 a été révisé à la baisse par rapport aux estimations présentées dans le bulletin du deuxième semestre 2023 pour prendre en compte une sous-estimation des impôts et taxes, les cessions et exclusivités signées de Nanterre, Saint-Cyr-L'Ecole et Sartrouville. Cette révision budgétaire permet d'envisager une distribution annuelle 2024 de 33 € par part.

Nous prévoyons désormais une distribution de 8 € par part pour les trois premiers trimestres et selon le résultat effectif de la SCPI, un ajustement de la distribution au 4^e trimestre pour atteindre 33 € par part.

Chaque nouvelle cession enregistrée lors de l'année 2024 est susceptible de modifier cet objectif de distribution et donnera lieu à un acompte de liquidation.

La politique de cessions et d'acquisitions

L'année 2024 verra la commercialisation du patrimoine. Une grande partie des immeubles sera mise en vente appartement par appartement au fur et à mesure des libérations des locataires. Nous prévoyons des ventes qui s'étaleront sur une durée de 3 à 5 ans.

Performance

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

Les Comptes de la SCPI

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

(en €)	31 décembre 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	3 931 881,24	3 819 844,76	
Autres produits		12 825,24	
Produits financiers ⁽²⁾	65 312,22	54,56	
Sous-total produits	3 997 193,46	3 832 724,56	4,29 %
Charges et provisions			
Charges immobilières ⁽³⁾	-831 656,48	-629 227,50	
Frais généraux	-411 531,31	-477 868,63	
Travaux de remise en état	-106 688,63	-113 420,47	
Provisions nettes ⁽⁴⁾	-581,51	-43 974,11	
Provisions pour charges non récupérables	-279 773,98	-220 168,91	
Charges financières sur emprunts			
Sous-total charges et provisions	-1 630 231,91	-1 484 659,62	9,81 %
Résultat exceptionnel			
Résultat comptable	2 366 961,55	2 348 064,94	0,80 %
Résultat comptable par part	47,34	46,96	
Dividende brut par part	-47,00	-47,00	
Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat par part	13,56	13,22	

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

Précisions sur certains postes de charges

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

(en €)	31 décembre 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Entretiens et réparations	-186 672,55	-112 787,67	
Assurances	-11 364,30	-10 058,48	
Honoraires ⁽¹⁾	-263 407,51	-193 210,82	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-334 198,30	-315 112,45	
Autres	-36 013,82	1 941,92	
Total	-831 656,48	-629 227,50	32,17 %

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

Dont entretien et réparations -186 672,55 €

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 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunérations de gestion	-298 800,77	-289 234,48	
Honoraires de commissaires aux comptes	-17 193,96	-15 191,53	
Frais divers de gestion	-95 536,58	-173 442,62	
Total	-411 531,31	-477 868,63	-13,88 %

Les frais généraux comportent principalement la commission de gestion, calculée au taux de 7,535 % TTI sur les loyers encaissés et 2 % sur les produits de financiers nets.

Les frais divers de gestion incluent notamment :

- Les honoraires divers (27 176,69 €),
- Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (62 936,36 €),
- Les frais bancaires (4 272,28 €),
- Cotisations (1 151,25 €).

Provision pour gros entretien

La SCPI n'a pas eu à constituer de provision pour gros entretien au titre de l'exercice 2023.

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 €)
58 rue Bezou	92000	Nanterre	Travaux de remise en état	-46 406,14
8 av Jules Ferry	78500	Sartrouville	Travaux de remise en état	-18 996,66
19 rue du Contrat Social/rue frères Chausson bât E	92600	Asnières	Travaux de remise en état	-15 127,88
Villa 13-Fort d'Issy	92130	Issy les Moulineaux	Travaux de remise en état	-9 770,06
48 bd Marcel Delprat / les Rives d'Allauch	13013	Marseille	Travaux de remise en état	-7 300,03
5 rue Simone Boudet (Hall I)	31000	Toulouse	Travaux de remise en état	-3 055,84
rue Ampère/rue Paris/domaine OZ	91300	Massy	Travaux de remise en état	-1 541,88
18-20 rue Voltaire - 27 à 31 bis avenue de la Paix	92320	Chatillon	Travaux de remise en état	-1 224,75
ZAC du Bon Lait - 61 rue Felix Brun/10 Allée L.S. Senghor	69007	Lyon	Travaux de remise en état	-1 195,23
Place du Gal de Gaulle	92160	Antony	Travaux de remise en état	-1 094,50
12 rue Lucien Sampaix	78210	ST-Cyr l'Ecole	Travaux de remise en état	-975,69
12 rue des Frères Chausson - Bât C	92600	Asnières	(AC 31/12/2021)	0,03
Total				-106 688,63

Provisions pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérable se décompose comme suit :

- des charges sur lots vacants pour -33 820,94 €,
- des charges non récupérables pour -224 374,12 €,
- une charge sur exercices antérieurs (restitutions de charges) pour -21 578,92 €.

La politique de cessions et d'acquisitions

L'année 2024 verra la commercialisation du patrimoine. Une grande partie des immeubles sera mise en vente appartement par appartement au fur et à mesure des libérations des locataires. Nous prévoyons des ventes qui s'étaleront sur une durée de 3 à 5 ans.

Situation Locative

Le taux d'occupation

1 ^{er} trimestre	2 ^e trimestre	3 ^e trimestre	4 ^e trimestre	Annuel ⁽¹⁾
93,19 %	94,96 %	93,01 %	90,49 %	92,91 %

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 2023, 46 baux ont été signés.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2023, 44 logements étaient vacants.

Les contentieux

(en €)	31 décembre 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-392 405,28	-346 651,82	
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	-62 453,27	-57 908,43	
Reprises de provisions pour dépréciation de créances	107 534,52	12 154,97	
Provision pour contentieux fin de période	-347 324,03	-392 405,28	-11,49 %

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 31/12/2023 à 347 324,03 € contre 392 405,28 € en 2022, soit une reprise nette annuelle de 45 081,25 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 62 453,27 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 70 423,85 € issues des actions de recouvrement,
- de reprises pour passage en pertes de créances représentant 37 110,67 €.

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

L'activité du contentieux met tout en 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, Sartrouville et Toulouse.

Les expertises

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

Des expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 97 580 000 € hors droits et à 104 313 020 € droits inclus, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 90 110 221,77 €.

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 31/12/2023 de 98 148 663,39 €.

(en €)	Réel 2023	Réel 2022	Évolution 2023/2022
Valeur de réalisation	98 148 663,39	104 330 382,85	-5,93 %

La SCPI est en liquidation. La valeur estimée du patrimoine est déterminée sur la base des valeurs d'expertise en fonction d'une cession en bloc de chaque immeuble.

Le marché des parts

Marché Secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours de l'exercice 2023.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'exercice 2023.

Performance

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

Profil de risque

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

Au cours de l'exercice 2023 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires et contractuelles ou de niveau anormal du risque d'investissement.

a. Risque d'investissement immobilier

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

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

b. Risque de contrepartie

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

c. Risque de liquidité

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

d. Risques de taux et de change

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

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

e. Risque lié au levier

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

f. Risques en matière de durabilité

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

g. Risque opérationnel

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

La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2024

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

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

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

Lorsque le contribuable a exercé l'option globale pour l'imposition au barème progressif, les plus-values de cession de titres acquis avant le 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 bénéfices de la société dont les titres sont cédés. Si le pourcentage de détention atteint 25 % minimum, les plus-values mobilières sont soumises à une retenue à la source au taux de 12,8 % (article 244 bis B du CGI).

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

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

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

Dividendes et distributions assimilées

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

Produits de placement à revenus fixes

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

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

Plus-values de cession de valeurs mobilières

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Sont assujettis à l'IFI l'ensemble des biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement en France par le contribuable dès lors que la valeur nette de ce patrimoine immobilier excède 1 300 000 € au 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
47,34	47,00	48,88	47,61	1,27

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2023.

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

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

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

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

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

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

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

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

Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

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

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

1. Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

2. Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

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

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

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

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

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

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité (Compliance) fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement 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 de contrôle :

- **Le contrôle permanent de 1^{er} niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles au sein desquelles chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 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. Il s'assure de la régularité, de la sécurité et de l'efficacité des opérations et de la maîtrise des risques de toute nature.

3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPI, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
 - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
 - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation juridique et commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
 - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur et suivi du respect de leurs dispositions,
 - la gestion des conflits d'intérêts,
 - la prévention de la fraude et de la corruption,
 - l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- 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 les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
 - rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
 - rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.
- La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de Fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.
- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.
- Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

III - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

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

De plus, la politique de rémunération est conforme au Règlement (UE) 2019/2088 ("SFDR"), intégrant le risque de développement durable et les critères 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 30 janvier 2023, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2022 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2023.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2023, 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 2023, le montant total des rémunérations versées par Amundi Immobilier (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) à l'ensemble de son personnel (135 bénéficiaires⁽¹⁾) s'est élevé à 12 402 030 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice :
9 774 405 euros, soit 79 % 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 : 2 627 625 euros, soit 21 % 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 bénéficiaires) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (1 bénéficiaire), le montant total des rémunérations versées à ces catégories de personnel (fixes et variables différés et non différés) n'est pas publié.

⁽¹⁾ Nombre de collaborateurs (CDI, CDD) payés au cours de l'année

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

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

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

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

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

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères quantitatifs :

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

Critères qualitatifs :

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

2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

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

Critères qualitatifs :

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

3. Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment :

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

La stratégie ISR du Groupe Amundi et d'Amundi Immobilier

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

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

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

1. Intégrer dans ses fonds ouverts de gestion active qui représentent 400 milliards d'euros 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-zéro 2050.
3. Atteindre 20 Mds€ d'encours dans les fonds dits à impact qui investiront dans des entreprises ou financeront des projets qui cherchent à avoir une performance positive environnementale ou sociale. Cet impact sera mesuré et communiqué annuellement.
4. Avoir 40 % de sa gamme de fonds passifs constituée de fonds ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance).
5. Développer au sein d'Amundi Technology, Alto Sustainability, une solution technologique d'analyse et d'aide à la décision pour les investisseurs sur les enjeux environnementaux et sociétaux.

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

6. Etendre à 1 000 entreprises supplémentaires le périmètre d'entreprises avec lesquelles elle engage un dialogue continu sur le climat, avec l'objectif qu'elles définissent des stratégies crédibles en matière de réduction de leur empreinte carbone, de les faire voter en assemblée générale et que leurs dirigeants engagent une partie de leur rémunération sur ces stratégies.
7. Exclure depuis 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 dernière assemblée générale en 2023 à ses actionnaires.

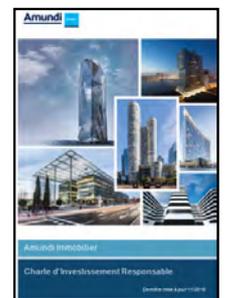


Amundi a été l'un des signataires fondateurs des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.

La stratégie d'Amundi Immobilier dans le développement durable

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2023	2022
Valeurs de la Société		
Valeur comptable	86 399 104,57	90 976 924,58
Valeur de réalisation	98 148 663,39	104 330 382,85
Valeur de reconstitution	98 148 663,39	121 953 372,92
Valeurs de la Société ramenées à une part		
Valeur comptable	1 727,98	1 819,54
Valeur de réalisation	1 962,97	2 086,61
Valeur de reconstitution	1 962,97	2 439,07

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, des autres actifs et des dettes.

La société étant en phase de liquidation, la valeur comptable est impactée des dépréciations résultant des moins-values latentes identifiées sur les actifs calculées sur la base des dernières valeurs d'expertises. Lorsque la valeur d'expertise de tous les immeubles en patrimoine est inférieure à la valeur comptable, cette dernière est égale à la valeur de réalisation.

Valeur de réalisation

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

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

Ces analyses sont effectuées sur la base des valeurs résultant d'une cession en bloc de chaque immeuble conformément à la réglementation.

Valeur de reconstitution

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

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

Évolution du capital fin de période

	2019	2020	2021	2022	2023
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	2 008	2 014	2 019	2 023	2 029

Le capital a été atteint en décembre 2009.

Évolution du marché secondaire des parts

	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de parts cédées ou retirées	226,00	53,00	68	49	0
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,45%	0,11 %	0,14 %	0,10 %	
Demandes de cessions ou de retraits en attente	114	85	80		
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait*					
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)	13 581,59	2 712,09	3 376,24	2 961,76	

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

Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2019	2020	2021	2022	2023
Report à nouveau avant affectation du résultat	11,74	11,71	12,06	13,25	13,22
Dividende brut versé au titre de l'année	-46,00	-51,50	-50,00	-47,00	-47,00
Résultat de l'exercice	45,97	51,85	51,19	46,96	47,34
Report à nouveau après affectation du résultat	11,71	12,06	13,25	13,22	13,56

Emploi des fonds

(en €)	Réel 2022	Variation	Réel 2023
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	-90 559 682,09	-12 231,72	-90 571 913,81
Report à nouveau	662 735,38	-1 935,06	660 800,32
Investissements	-91 222 417,47	-10 296,66	-91 232 714,13
Montant restant à investir (I + II)	852 317,91	-12 231,72	840 086,19

(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 31/12/2023 par date d'échéance. Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées		11	9	6	12	38
Montant total des factures concernées (en €)		97 745	21 059	14 456	302 862	436 124
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		2,15 %	0,46 %	0,32 %	6,66 %	9,59 %

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 31/12/2023 par date d'échéance. Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	1	1	1	8	101	112
Montant total des factures concernées (en €)	24 044	23 771	181	8 180	90 495	146 671
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	1,65 %	1,63 %	0,01 %	0,56 %	6,20 %	10,05 %

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

	2019		2020		2021		2022		2023	
	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	78,47	99,00 %	78,46	99,48 %	77,93	99,47 %	76,40	99,23 %	78,42	97,68 %
Produits financiers									1,31	1,63 %
Produits divers	0,79	1,00 %	0,41	0,52 %	0,42	0,53 %	0,59	0,76 %	0,55	0,69 %
Total des revenus	79,26	100,00 %	78,87	100,00 %	78,34	100,00 %	76,99	100,00 %	80,28	100,00 %
Charges										
Charges externes⁽¹⁾										
Commission de gestion	-9,67	-12,19 %	-5,91	-7,49 %	-5,81	-7,42 %	-5,78	-7,51 %	-5,98	-7,44 %
Autres frais de gestion	-2,52	-3,18 %	-2,84	-3,60 %	-2,60	-3,32 %	-2,39	-3,11 %	-3,00	-3,73 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-5,30	-6,69 %	-2,86	-3,63 %	-4,62	-5,89 %	-5,85	-7,60 %	-7,90	-9,85 %
Charges locatives non récupérables	-15,93	-20,09 %	-15,18	-19,24 %	-14,04	-17,92 %	-15,11	-19,62 %	-16,79	-20,92 %
Sous-total Charges externes	-33,41	-42,15 %	-26,78	-33,96 %	-27,07	-34,56 %	-29,14	-37,85 %	-33,67	-41,94 %
Charges internes⁽¹⁾										
Amortissements										
- patrimoine										
- autres										
Provisions nettes⁽²⁾										
- pour travaux	0,08	0,10 %								
- autres	0,10	0,13 %	-0,19	-0,24 %	-0,10	-0,12 %	-0,88	-1,14 %	0,73	0,91 %
Sous-total Charges internes	0,18	0,23 %	-0,19	-0,24 %	-0,10	-0,12 %	-0,88	-1,14 %	0,73	0,91 %
Total des charges	-33,23	-41,93 %	-26,97	-34,20 %	-27,17	-34,68 %	-30,02	-38,99 %	-32,94	-41,03 %
Charges financières	-0,11	-0,14 %	-0,09	-0,11 %	-0,04	-0,05 %	-0,01	-0,01 %		
Résultat courant	45,92	57,93 %	51,81	65,69 %	51,14	65,27 %	46,96	61,00 %	47,34	58,97 %
Produits exceptionnels	0,05	0,06 %	0,04	0,05 %	0,06	0,07 %				
Charges exceptionnelles										
Résultat net comptable	45,97	57,99 %	51,85	65,74 %	51,19	65,35 %	46,96	61,00 %	47,34	58,97 %
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	0,03	0,04 %	-0,36	-0,45 %	-1,20	-1,53 %	0,03	0,04 %	-0,34	-0,43 %
Revenu distribué	46,00	58,04 %	51,50	65,30 %	50,00	63,82 %	47,00	61,05 %	47,00	58,55 %

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

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

Comptes annuels - au 31 décembre 2023

État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	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)	90 136 838,39	97 580 000,00	90 126 541,73	103 480 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	90 136 838,39	97 580 000,00	90 126 541,73	103 480 000,00
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-4 306 397,21			
Provision pour gros entretien				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	-4 306 397,21	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	85 830 441,18	97 580 000,00	90 126 541,73	103 480 000,00
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	35 915,77	35 915,77	35 963,16	35 963,16
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	35 915,77	35 915,77	35 963,16	35 963,16
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	712 715,39	712 715,39	677 801,65	677 801,65
Provisions pour dépréciation des créances	-347 324,03	-347 324,03	-392 405,28	-392 405,28
Autres créances	5 942,50	5 942,50	19 146,40	19 146,40
Sous-total 2 - Créances	371 333,86	371 333,86	304 542,77	304 542,77
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	1 906 244,49	1 906 244,49	1 929 375,94	1 929 375,94
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	120 548,32	120 548,32	474 000,23	474 000,23
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	2 026 792,81	2 026 792,81	2 403 376,17	2 403 376,17
TOTAL III - Actifs d'exploitation	2 434 042,44	2 434 042,44	2 743 882,10	2 743 882,10

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-70 680,78	-70 680,78	-55 725,23	-55 725,23
Dettes				
Dettes financières	-304 272,45	-304 272,45	-313 460,63	-313 460,63
Dettes d'exploitation	-406 536,67	-406 536,67	-479 186,44	-479 186,44
Dettes diverses	-1 083 889,15	-1 083 889,15	-1 045 126,95	-1 045 126,95
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-1 865 379,05	-1 865 379,05	-1 893 499,25	-1 893 499,25
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)	86 399 104,57		90 976 924,58	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		98 148 663,39		104 330 382,85

(*) 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 01/01/2023	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
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			-4 306 397,21	-4 306 397,21
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées			-288 384,35	-288 384,35
Réserves				
Report à nouveau	662 735,38	-1 935,06		660 800,32
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	662 735,38	-1 935,06	-4 594 781,56	-3 933 981,24
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	2 348 064,94	-2 348 064,94	2 366 961,55	2 366 961,55
Acomptes sur distribution	-2 350 000,00	2 350 000,00	-2 350 000,00	-2 350 000,00
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	-1 935,06	1 935,06	16 961,55	16 961,55
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	90 976 924,58	0,00	-4 577 820,01	86 399 104,57

Engagements hors bilan

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2023.

Engagements réciproques

Il n'y a pas d'engagement réciproque en 2023.

Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Résultat de l'activité immobilière				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	3 920 795,13		3 819 844,76	
Charges facturées	615 085,61		535 599,27	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	11 086,11		12 825,24	
Reprise de provisions				
Transfert de charges immobilières	16 619,61		16 581,76	
Sous-total 1 - Produits immobiliers		4 563 586,46		4 384 851,03
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	615 085,61		535 599,27	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	395 229,19		292 642,28	
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	839 509,51		755 403,47	
Sous-total 2 - Charges immobilières		1 849 824,31		1 583 645,02
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		2 713 762,15		2 801 206,01
II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	107 534,52		12 154,97	
Reprise de provisions pour risques et charges	992,70		2 772,05	
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	0,29		0,43	
Sous-total 1 - Produits d'exploitation		108 527,51		14 927,45
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	298 800,77		289 234,48	
Charges d'exploitation de la société	105 228,88		112 535,77	
Diverses charges d'exploitation	44 612,62		7 200,83	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation	9 544,79		992,70	
Dépréciation des créances douteuses	62 453,27		57 908,43	
Sous-total 2 - Charges d'exploitation		520 640,33		467 872,21
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		-412 112,82		-452 944,76
III - Résultat financier				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	65 312,22		54,56	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous-total 1 - Produits financiers		65 312,22		54,56
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières			250,87	
Dépréciations des charges financières				
Sous-total 2 - Charges financières		0,00		250,87
Total III - Résultat financier (1-2)		65 312,22		-196,31

(en €)	31 décembre 2023		31 décembre 2022	
	Détail	Total	Détail	Total
IV - Résultat exceptionnel				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels				
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous-total 1 - Produits exceptionnels		0,00		0,00
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous-total 2 - Charges exceptionnelles		0,00		0,00
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		0,00		0,00
Résultat net (I+II+III+IV)		2 366 961,55		2 348 064,94

Règles et méthodes comptables

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

Faits caractéristiques de l'exercice

Les comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été préparés dans un contexte marqué par un accroissement des taux directeurs, permettant ainsi de contenir la hausse de l'inflation amorcée l'exercice précédent. Les effets de cette hausse des taux sur les états financiers de la Société concernent principalement l'évolution des loyers et charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant) ainsi que la liquidité (et notamment le

respect des covenants bancaires) avec une attention particulière portée sur les conditions de financement actuelles et futures. Dans ce contexte de volatilité accrue des marchés immobiliers conjugué à des incertitudes géopolitiques, le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes de liquidation.

Evénements post-clôture

Le début d'année 2024 semble présenter une stabilisation de l'environnement macroéconomique, mais les incertitudes géopolitiques sont toujours présentes et peuvent impacter les taux directeurs, ce qui pourra avoir des effets sur l'évolution des valorisations des actifs et des participations, l'indexation des loyers et charges, ainsi que la liquidité (et notamment le respect des covenants bancaires) avec une attention particulière portée

sur les conditions de financement actuelles et futures. Le contexte de volatilité des marchés immobiliers reste présent et le comportement des utilisateurs et investisseurs peut évoluer rapidement, il convient ainsi de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes de liquidation.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 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.

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

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- l'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
 - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 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.
- à la suite de la décision de mise en liquidation de l'Assemblée Générale de juillet 2022, les comptes ont été établis en valeur liquidative par la Société de Gestion en tant que liquidateur.

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations locatives

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

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

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

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI. 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 23 février 2024.

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 déduit 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 (2024-2028) 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, en tant que Liquidateur

En tant que liquidateur, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, tel qu'indiqué dans la note d'information :

- 7,535 % TTI des loyers encaissés et 2 % des produits financiers nets

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 2023		31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitation	85 830 441,18	97 580 000,00	90 126 541,73	103 480 000,00
Total	85 830 441,18	97 580 000,00	90 126 541,73	103 480 000,00

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

Situation des investissements

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Affectation surface détaillée	Surface en m ²	Nbre de logements par immeuble	Prix d'acquisition hors droits (en €)	Travaux (en €)	Dépréciations	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			
18-20 rue Voltaire - 27 à 31 bis avenue de la Paix	92320 CHÂTILLON	2010	Résidentiel	1 842	25	7 899 900,00	18 616,62		
12 rue des Frères Chausson - Bât C	92600 ASNIÈRES	2010	Résidentiel	638	7	3 019 854,60			
8-10 avenue Jules Ferry	78500 SARTROUVILLE	2010	Résidentiel	1 780	33	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			
16 A Rue Léonard de Vinci - Bât R	91300 MASSY	2010	Résidentiel	1 100	18	4 541 321,50			
12 rue Lucien Sampaix	78210 ST-CYR L'ÉCOLE	2010	Résidentiel	946	22	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			
"Grand Parc" - 14 place d'Olomouc	92160 ANTONY	2011	Résidentiel	524	8	2 822 959,53			
Sous-total Ile-de-France			9 immeuble(s)	15 772	251	73 961 375,27	18 616,62		
Régions									
48 boulevard Marcel Delprat	13013 MARSEILLE	2010	Résidentiel	1 745	35	6 229 374,10			
5 rue Simone Boudet (Hall I)	31000 TOULOUSE	2010	Résidentiel	1 592	30	5 138 499,00	8 000,00		
10 allée Léopold Sédar Senghor "ZAC du Bon Lait"	69007 LYON	2010	Résidentiel	1 404	26	4 780 973,40			
Sous-total Régions			3 immeuble(s)	4 741	91	16 148 846,50	8 000,00		
Total 2023			12 immeuble(s)	20 513	342	90 110 221,77	26 616,62	-4 306 397,21	85 830 441,18
Rappel 2022			12 immeuble(s)	20 513	342	90 110 221,77	16 319,06	0,00	90 126 541,73

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

Plan pluri-annuel des gros entretiens

Néant.

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
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	16 319,96	10 296,66		26 616,62
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	90 126 541,73	10 296,66	0,00	90 136 838,39
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	35 963,16	-47,39		35 915,77
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	35 963,16	-47,39	0,00	35 915,77
Total	90 162 504,89	10 249,27	0,00	90 172 754,16

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles				
Sous-total 1 - immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
2 - Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives ⁽¹⁾		-4 306 397,21		-4 306 397,21
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	0,00	-4 306 397,21	0,00	-4 306 397,21
Total	0,00	-4 306 397,21	0,00	-4 306 397,21

(1) Les dépréciations sont déterminées en conservant l'approche prudentielle comptable qui va conduire à constater les moins-values latentes en dépréciations des valeurs d'immeubles, mais à ne pas tenir compte des plus-values latentes sur actifs.

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2023
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	279 448,00	357 798,37			357 798,37
Locataires douteux	398 353,65	354 917,02			354 917,02
Dépréciation des créances	-392 405,28	-347 324,03			-347 324,03
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	13 203,90				
Total	304 542,77	371 333,86	0,00	0,00	371 333,86

Tableau de variation des provisions - Actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2023
Provision pour gros entretiens				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2023
Provisions pour risques et charges	55 725,23	70 680,78			70 680,78
Dépôts de garantie reçus	313 460,63			304 272,45	304 272,45
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	479 186,44	406 536,67			406 536,67
Dettes sur immobilisations	167 363,70	167 363,70			167 363,70
Locataires créditeurs	38 713,21	45 970,02			45 970,02
Dettes aux associés	765 544,28	786 956,67			786 956,67
Dettes fiscales		311,25			311,25
Autres dettes diverses	73 505,76	83 287,51			83 287,51
Total	1 893 499,25	1 561 106,60		304 272,45	1 865 379,05

Tableau de variation des provisions - passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2023
Dépréciations pour charges sur lots vacants et non récupérables	54 732,53	33 820,94	27 417,48	61 135,99
Provision pour litiges				
Provision pour risques	231,12	1 244,02	231,12	1 244,02
Provision pour charges	761,58	8 300,77	761,58	8 300,77
Total	55 725,23	43 365,73	28 410,18	70 680,78

Variations des placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
Valeurs mobilières de placement	1 929 375,94		23 131,45	1 906 244,49
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	474 000,23	6 501 745,54	6 855 197,45	120 548,32
Total	2 403 376,17	6 501 745,54	6 878 328,9	2 026 792,81

Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
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
Titres	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
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs		-4 306 397,21				-4 306 397,21
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles		-288 384,35				-288 384,35
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles						
Report à nouveau	662 735,38		2 348 064,94	-2 350 000,00		660 800,32
Résultat distribué	-1 935,06		2 366 961,55	-2 350 000,00	1 935,06	16 961,55
Total	90 976 924,58					86 399 104,57

Détail des plus ou moins-values

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles		-288 384,35		-288 384,35
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Total	0,00	-288 384,35	0,00	-288 384,35

Immeubles cédés

Immeubles cédés (en €)	Plus value	Moins value
Divers immeubles		288 384,35
Total	0,00	288 384,35

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes de produits immobiliers

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
Détail des charges refacturées		
- Charges locatives	478 073,90	481 214,55
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères		
- Entretien	28 426,05	-26 791,27
- Divers	108 585,66	81 175,99
Total	615 085,61	535 599,27
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	11 086,11	11 542,46
- Indemnités frais procédures		1 282,78
- Divers		
Total	11 086,11	12 825,24
Détail des transferts de charges		
- Frais acquisition		
- Remboursement assurance	16 619,61	16 581,76
Total	16 619,61	16 581,76

Détail sur certains postes des charges immobilières

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants	36 991,54	34 458,81
- Charges non récupérables	143 724,42	119 211,54
- Assurances non récupérables	11 364,30	10 058,48
Total	192 080,26	163 728,83
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	189 514,30	184 247,44
- Honoraires de relocation	39 983,76	68 647,11
- Honoraires d'avocats		
- Commission d'arbitrage		
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires d'Expertise		
- Frais de contentieux	49 823,38	14 704,64
- Honoraires divers	33 909,51	8 963,00
Total	313 230,95	276 562,19
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncières	340 413,07	301 618,51
- Taxes sur les ordures ménagères	-6 000,00	6 000,00
- Autres taxes	-214,77	7 493,94
Total	334 198,30	315 112,45

Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
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 €)	31/12/2023	31/12/2022
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	23 662,69	22 595,05
- Informations associés	4 800,46	11 280,49
- Frais d'assemblée	13 998,34	16 083,07
- Affranchissements	7 589,62	8 329,00
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	5 383,59	1 422,90
Total	55 434,70	59 710,51
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	840,00	772,57
- Coût Dépositaire		
- Cotisation sur la valeur ajoutée	311,25	415,00
- TVA non récupérable		
Total	1 151,25	1 187,57
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jetons de présence	7 500,00	7 200,00
- Perte sur créances irrécouvrables	37 110,67	
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante	1,95	0,83
Total	44 612,62	7 200,83

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commissions (en €)
Commission de Gestion ⁽¹⁾	3 948 209,32	7,535 %	297 497,55
Commission de Gestion (produits financiers)	65 161,00	2,00 %	1 303,22

(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 €)	31/12/2023	31/12/2022
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires	65 312,22	54,56
Total 1 - Produits financiers	65 312,22	54,56
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios		250,87
Total 2 - Charges financières	0,00	250,87
Résultat financier (1-2)	65 312,22	-196,31

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
1 - Produits exceptionnels		
- Indemnités diverses		
- Produits divers		
Total 1 - Produits exceptionnels	0,00	0,00
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litiges contentieux		
Total 2 - Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Résultat exceptionnel (1-2)	0,00	0,00

Parties liées

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

Entreprises liées (en €)	Postes du bilan	Compte de résultat
	Dettes fournisseurs ⁽¹⁾	Commissions de gestion ⁽²⁾
Amundi immobilier	47 815,80	298 800,77
Total	47 815,80	298 800,77

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

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

Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2023.

Le conseil de surveillance s'est exceptionnellement réuni à quatre reprises en 2023 afin d'examiner les orientations de liquidation ainsi que, dans une moindre mesure, l'activité de la société et les comptes qui vous sont présentés, lesquels sont relégués en seconde partie pour une validation globale.

Sur la liquidation

L'année précédente, le Conseil vous faisait part de sa préoccupation quant aux opérations de liquidation, lesquelles intervenaient au moyen d'un mandat octroyé à Amundi dans des conditions de fait totalement différentes de la période actuelle : inflation, acquéreurs attentistes et marché immobilier atone...

En outre, le Conseil alertait les associés sur certaines sous-évaluations d'immeubles en comparaison de l'évolution sur 10 ans de leur marché local.

Le Conseil reprochait donc au liquidateur sa stratégie de vente et avait demandé à l'assemblée des associés de ne pas lui accorder le quitus quant aux opérations de liquidation.

L'Assemblée n'avait hélas pas suivi le Conseil. Approuvé dans sa stratégie mais tenant compte des réserves du Conseil de Surveillance, le liquidateur a donc continué ses opérations et trouvé preneur pour 6 immeubles en bloc représentant plus de 40 % de la valeur d'actif de notre SCPI : Nanterre, Saint-Cyr-L'Ecole, Sartrouville, Marseille, Asnières(Berlin-Spandau) et Toulouse, parfois à des prix encore renégociés à la baisse.

Il est à craindre que les ventes lot par lot subiront le même sort, et que les prix devront être renégociés, parfois en deçà de leur valeur d'expertise, si la situation actuelle devait perdurer.

Ce faisant, l'associé risque de ne récupérer finalement à l'issue de cette liquidation qu'une somme inférieure à son investissement initial alors que le marché immobilier se sera valorisé de 40 % durant cette période. Comprenez qui pourra !

Avis du conseil de surveillance sur la liquidation

N'ayant pas été suivi l'année précédente par l'Assemblée générale, le Conseil de surveillance ne donne pas cette année d'indication de vote quant au quitus à donner sur les opérations de liquidation (article 3).

Sur la gestion courante

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

Avis du conseil de surveillance sur la gestion courante

Le Conseil de Surveillance demande ainsi à l'assemblée des actionnaires d'approuver les comptes annuels et l'ensemble des autres résolutions proposées.

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

Rapport du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier PREMELY HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice. Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note "Immobilisations locatives" 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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile 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,
Pascal CHAUVIN

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

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
Paris La Défense,
Pascal CHAUVIN

Texte des résolutions

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

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

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

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

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

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

Troisième résolution

Quitus au Liquidateur

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

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

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

Cinquième résolution

Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

- | | |
|---|----------------|
| • le résultat du dernier exercice clos de : | 2 366 961,55 € |
| • augmenté du report à nouveau antérieur de : | 660 800,32 € |
| constitue un bénéfice distribuable de : | 3 027 761,87 € |

décide de l'affecter :

- | | |
|---|---|
| • à la distribution d'un dividende à hauteur de : | 2 350 000,00 € |
| | soit : 47,00 € |
| | par part de la SCPI en pleine jouissance, |
| | correspondant au montant des acomptes |
| | déjà versés aux associés |
| • au compte de "report à nouveau" à hauteur de : | 677 761,87 € |
| | soit : 13,56 € |
| | par part de la SCPI |

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

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

- | | | |
|------------------------------|------------------|---------------------------|
| • valeur nette comptable : | 86 399 104,57 €, | soit 1 727,98 € par part, |
| • valeur de réalisation : | 98 148 663,39 €, | soit 1 962,97 € par part, |
| • valeur de reconstitution : | 98 148 663,39 €, | soit 1 962,97 € par part. |

Septième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale après avoir rappelé que :

- la dernière assemblée générale a décidé de fixer à 7 800 € la rémunération globale à allouer au Conseil de surveillance au titre 2023,
- qu'en raison de la cession des actifs de la SCPI, le Conseil a été amené à tenir 2 réunions supplémentaires au cours dudit exercice,

Qu'en conséquence, elle décide d'autoriser et ratifier le versement d'un jeton de présence supplémentaire exceptionnel au titre de l'exercice 2023 de 7 800 euros correspondant à une indemnité de 300 euros par membre et 600 euros pour le Président lors desdits conseils.

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

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

Huitième résolution

Renouvellement du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- rappelle que l'article 23 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,
- prend acte de l'arrivée à terme de l'ensemble des mandats du Conseil de Surveillance de la SCPI,
- décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 7 à 12 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Neuvième 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.

Annexe aux résolutions ordinaires

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

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

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 15 juillet 2021, pour un mandat de trois exercices.

Il doit être renouvelé en intégralité lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023. Ainsi, 7 à 12 postes sont donc à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants (par ordre alphabétique) :

Prénom et Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernières années	Nombre de parts détenues dans Premely Habitat	Nombre de mandats détenus dans les SCPI gérées par Amundi Immobilier
Christian CORDIER-LALLOUET	18/09/1948	Retraité ancien cadre BASF	109	1
Arnaud DAMY	19/10/1968	Gérant de patrimoine	62	1
Patrick GIACOBBI	01/09/1964	Consultant	150	1
Victor GOMEZ FRIAS	04/12/1979	Ingénieur des Ponts	150	1
Bertrand GOUJON	07/10/1950	Ex dirigeant de sociétés dans le secteur du logement social et intermédiaire	50	3
Sébastien LAMQUET	11/11/1972	Responsable monétique chez COFIDIS SA	25	1
Jérôme LAVILLE	27/12/1949	Médiateur d'entreprises inscrit auprès de la Cour d'Appel d'Orléans et de Bourges Vice-Président de l'Association Jeunesse et Entreprise Trésorier de l'Association Médiation Centre Loire	8	1
Marc MILLAUD	11/07/1948	Direction Général société immobilière Magistrat au Tribunal de Commerce de Marseille Secrétaire Général de Société Immobilière	11	3
Pierre VILLEMOT	25/02/1975	Banquier Privé à la Société Générale (Banque Privée)	50	1
Enrico ZUFFI	23/09/1950	Retraité économiste Directeur EZ ASSOCIATES (Suisse) Professeur d'économie coaching Organisation de congrès scientifiques	35	2

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont (par ordre d'arrivée) :

Prénom et Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernières années	Nombre de parts détenues dans Premely Habitat	Nombre de mandats détenus dans les SCPI gérées par Amundi Immobilier
SCI BOBRICK représenté par Christian GAETA WITTNER	Du représentant permanent : 14/12/1973	Acquisition, revente gestion et administration civile de tous biens et droits immobiliers lui appartenant Références du représentant permanent : Conseiller patrimonial Crédit Agricole Baillieur privé Gérant de SCI spécialisée dans les SCPI	205	1
Marie-José DUTEURTRE	28/12/1953	Retraîtée professeur de mathématique Siège dans plusieurs Conseils de Surveillance	28	2
Dominique DUPONCHELLE	30/03/1956	Retraité des ESMS En complément d'activité en qualité de formateur professionnel en CESM et Economie-Gestion	15	Aucun

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.