

Immobilier

Rapport Annuel 2021

Premely Habitat 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Scellier

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	3
Le patrimoine immobilier de Premely Habitat 2	4
Chiffres clés au 31 décembre 2021	5
Conjoncture macro-économique et immobilière	6
Rapport de la Société de Gestion	7
Tableaux annexes	18
Comptes annuels au 31 décembre 2021	20
Règles et méthodes comptables	25
Compléments d'informations	27
Rapport général du Conseil de Surveillance	33
Rapports du Commissaire aux comptes	34
Texte des résolutions	36

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2021

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A.S. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

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

Conseil de Surveillance Premely Habitat 2

Président	Emmanuel JUNG
Vice-Président	Jean-Pierre BARBELIN
Secrétaire	Jean QUENTIN
Membres	Marie-Dominique BLANC-BERT
	Jean-Pierre BOUSSIÉ
	Jacques BRIERE
	Gilles GUILBAUD
	Marc-Lionel MILLAUD
	Jean-Luc NIVAT
	Jacques RUFER
	Philippe THEBAUD

Commissaires aux Comptes

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Suppléant	Patrice MOROT

Expert en évaluation immobilière

CBRE VALUATION

Le patrimoine immobilier de Premely Habitat 2



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

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

Chiffres clés - au 31 décembre 2021

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

Les associés



Les résultats financiers ⁽¹⁾



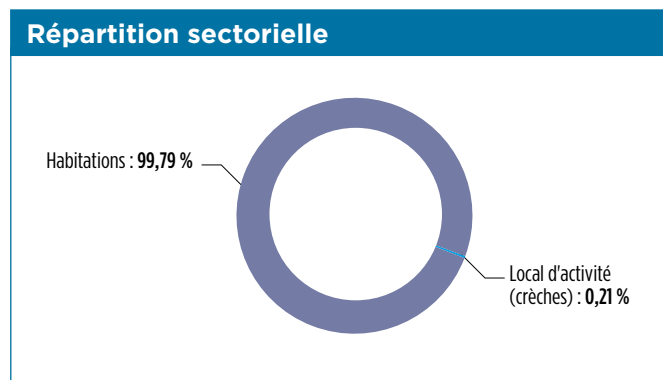
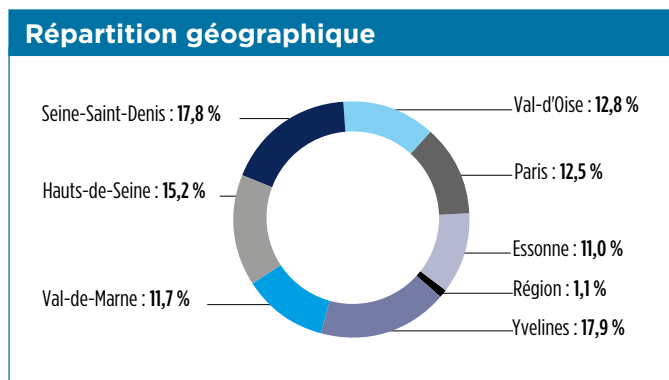
Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles au 31/12/2021	25
Surface du Patrimoine au 31/12/2021	36 347 m ²
Nombre de locataires	579
Taux d'occupation financier annuel	92,43 %

Les valeurs de la SCPI

	SCPI	Par part
Valeur comptable	171 678 156,57 €	1 814,20 €
Valeur de réalisation	184 302 864,91 €	1 947,62 €
Valeur de reconstitution	214 937 625,45 €	2 271,35 €

Répartition du patrimoine en valeur vénale



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

(2) Avant impôt sur revenus financiers. (3) Après affectation du résultat 2021.

Conjoncture macro-économique et immobilière

Contexte économique

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

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

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

Marché de l'immobilier résidentiel en France

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

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

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

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

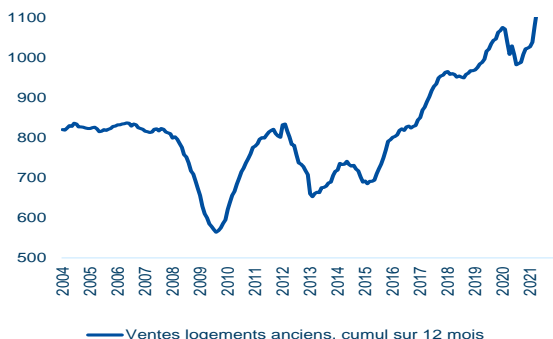


Sources : Amundi Immobilier sur données Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval (décembre 2021). Données CVS.

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

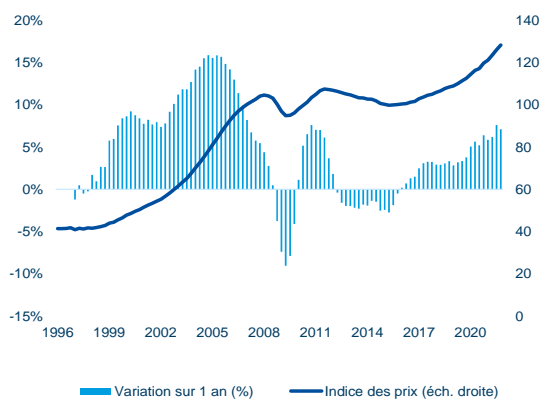
Au 4^e trimestre 2021, les loyers des résidences principales du secteur libre (y compris loi 1948) ont augmenté de 0,5 % sur 1 an, tant en Île-de-France qu'en Régions.

France - Ventes de logements anciens (milliers)



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

France métropolitaine - Prix des logements anciens



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

Perspectives 2022

Économie

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

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

Marché résidentiel français

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

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

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

Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2021 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons les éléments marquants de la vie de la SCPI au cours de cette même année.

Nous aborderons ensuite, par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion de la SCPI.

Résumé de l'activité et distribution de la SCPI en 2021

Activité immobilière

L'activité locative de votre SCPI Premely Habitat 2 présente en 2021 un taux d'occupation financier à 92,4 % contre 95,8 % en 2020. Sur l'année, la SCPI a réalisé 130 relocations pour 153 libérations sur les 638 lots qui composent le patrimoine. Ces mouvements locatifs ont porté le nombre de logements vacants au 31/12/2021 à 59 (36 au 31/12/2020). Le niveau de rotation s'élève à 31 % sur l'année 2021 en légère augmentation par rapport à l'année 2020 (27 %). La rotation chiffre le taux de mobilité des locataires. Plus ce chiffre est important et plus l'impact sur les résultats de votre SCPI en terme de frais de relocation, de travaux éventuels pour la remise en location et de délais de vacances intermédiaire sont importants. L'année 2020 avait obtenu de très bon résultats. Malgré des chiffres de location en retrait cette année votre SCPI s'est bien comportée en 2021.

Toutefois la conséquence de ce ralentissement de la gestion locative se traduit par un résultat de 42,19 € par part en 2021, en baisse de 6 % par rapport à 2020. La baisse de revenus locatifs se concentre principalement sur les immeubles de Montrouge – Jean Jaurès, Morangis, Ris Orangis et Cachan. Des efforts de commercialisation sont en cours afin de réduire la vacance sur ces immeubles en particulier.

Compte tenu de ce résultat, la SCPI a opéré une distribution de 42,00 € par part, tout en consolidant son report à nouveau à 5,34 € par part en deçà du trimestre de report à nouveau constaté sur d'autres SCPI comparables.

Cette distribution rapportée au prix de souscription permet à votre SCPI d'offrir une performance courante de 2,10 %.

La Valorisation du Patrimoine

La valeur d'expertise du patrimoine de la SCPI a augmenté de 5 900 000 € soit 3,32 % par rapport à 2020. Les hausses les plus notables en montant sont à attribuer aux immeubles de Saint-Ouen, Montreuil et Paris.

Cette appréciation de valeur des immeubles a permis de faire évoluer la valorisation des parts de votre SCPI (valeur de réalisation) à 1 947,62 € par part soit + 3,21 %.

Par rapport à la valeur nette comptable des actifs de la société, la plus-value nette potentielle avant impôts se monte à 12 624 708 € soit 7,39 % en hausse de 3,45 points par rapport aux 3,94 % en 2020.

La distribution courante de 2021

Comptes de distribution et report à nouveau (en €)	2021	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	487 733,58	5,15
Résultat comptable	3 992 322,33	42,19
Distribution brute annuelle	-3 974 459,97	-42,00
Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat	505 595,94	5,34

Les perspectives et la distribution prévisionnelle 2022 de la SCPI

Perspectives 2022 de la SCPI

Malgré la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19, le marché résidentiel a montré sa résilience, les impacts financiers sur l'année 2021 n'ont pas été significatifs pour votre SCPI. La Société de Gestion reste attentive à l'encaissement des loyers et l'attractivité des logements.

Dans ce contexte, Premely Habitat 2 poursuivra en 2022 la gestion locative courante de son patrimoine dans la continuité de 2021, avec l'objectif de :

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

Il est à noter qu'en fin d'année 2022, deux immeubles du patrimoine de la SCPI arriveront au bout des 9 ans d'obligation de location du dispositif Scellier. La majorité du patrimoine remplira cette obligation en 2023, c'est la raison pour laquelle nous vous proposerons à l'AG de juin 2023 la liquidation de la SCPI.

S'agissant de la distribution prévisionnelle 2022

Les prévisions budgétaires permettent à la Société de Gestion d'envisager une distribution annuelle de 42,50 € par part en 2022, cet objectif étant généralement révisé en fin d'année en fonction des résultats effectifs de la SCPI. Elle prévoit une distribution de 10,50 € par part pour les 3 premiers trimestres et un ajustement de la distribution qui pourrait intervenir au 4^e trimestre, visant à atteindre ou approcher la cible de distribution annuelle de 42,50 € par part selon le résultat effectif de la SCPI.

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

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

Les Comptes de la SCPI

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

(en €)	31 décembre 2021 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	6 580 047,58	6 811 538,00	
Autres produits	15 016,47	12 157,59	
Produits financiers ⁽²⁾	1 025,32	1 198,23	
Sous-total Produits	6 596 089,37	6 824 893,82	-3,35 %
Charges et provisions			
Charges immobilières ⁽³⁾	-1 186 154,02	-1 178 949,97	
Frais généraux	-777 154,86	-781 621,73	
Travaux de remise en état	-156 400,21	-102 274,70	
Provisions nettes ⁽⁴⁾	-37 218,02	-126 687,46	
Provisions pour charges non récupérables	-450 259,85	-386 127,60	
Charges financières sur emprunts			
SOUS-TOTAL CHARGES ET PROVISIONS	-2 607 186,96	-2 575 661,46	1,22 %
Résultat exceptionnel	3 419,92	1 870,03	
RÉSULTAT COMPTABLE	3 992 322,33	4 251 102,39	-6,09 %
Résultat comptable par part ⁽⁵⁾	42,19	44,92	
Dividendes bruts par part	-42,00	-43,50	
Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat par part	5,34	5,15	

(1) loyers et produits annexes de gestion locatives.

(2) produits de rémunération des comptes bancaires.

(3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact redditions de charges sur exercices antérieurs.

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

(5) Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance).

Précisions sur certains postes de charges

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

Charges immobilières (en €)	31 décembre 2021 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (a-b)/b
Entretiens et réparations	-181 029,05	-159 650,63	
Assurances	-13 197,82	-13 464,31	
Honoraires ⁽¹⁾	-373 613,23	-374 276,25	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-584 603,83	-564 015,71	
Autres	-33 710,09	-67 543,07	
Total	-1 186 154,02	-1 178 949,97	0,61 %

(1) Honoraires de gestions techniques et locatives.

Dont entretiens et réparations -181 029,05 €

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

Les frais généraux

(en €)	31 décembre 2021 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunérations de gestion	-493 362,33	-508 926,39	
Honoraires de commissaires aux comptes	-14 070,48	-18 845,57	
Frais divers de gestion	-269 722,05	-253 849,77	
Total	-777 154,86	-781 621,73	-0,57 %

Les frais généraux comportent principalement :

- La commission de gestion, calculée au taux de 7,535 % TTI sur les loyers encaissés et des produits financiers nets.
- Les honoraires de Commissaire aux comptes.
- Les frais divers de gestion incluent notamment :
 - Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (84 187,57 €),
 - Les Honoraires conseil et commercialisation (170 883,58 €),
 - Les frais bancaires (12 723,90 €),
 - Les Cotisations et redevance (1 927,00 €).

Provisions pour gros entretien

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

Les travaux de remises en état

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

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Sites	Code postal	Ville	Nature des travaux de remise en état	(en €)
165 rue de Versailles	78150	Le Chenay	nettoyage apt suite EDL+divers	-6 627,51
19 avenue Gabriel Péri	92120	Montrouge	nettoyage apt suite EDL+divers	-12 800,64
Avenue Aron/Tenine	92160	Antony	nettoyage apt suite EDL+divers	-5 831,04
Les Terrasses de la Butte Chaumont	91120	Palaiseau	nettoyage apt suite EDL+divers	-13 528,45
ZAC du Moulin à vent - Bld des Merveilles	95000	Cergy	nettoyage apt suite EDL+divers	-6 708,86
50 Rue de l'Ourcq	75019	Paris	nettoyage apt suite EDL+diversregule AC 2019	19 271,83
5/7 rue Outrequin	94550	Chevilly Larue	nettoyage apt suite EDL+divers	-39 832,57
57 rue Henri Barbusse	95100	Argenteuil	nettoyage apt suite EDL+divers	-8 482,35
83 avenue Jean Jaurès	92120	Montrouge	nettoyage apt suite EDL+divers	-8 681,95
ZAC DES DOCKS	93400	Saint Ouen	nettoyage apt suite EDL+divers	-1 962,27
20 rue Crèvecoeur - Bât. M	93300	Aubervilliers	nettoyage apt suite EDL+diversregule AC 2018	4 093,35
Plein Ciel Horizon - rue Gabriel Péri	94230	Cachan	nettoyage apt suite EDL+divers	-7 857,16
385 av Morane Saulnier	78140	Velizy-Villacoublay	nettoyage apt suite EDL+divers	-19 232,85
15 rue Léon giraud	75019	Paris	nettoyage apt suite EDL+divers	-2 847,81
LE CLOS Jeanne d'Arc	95130	Franconville	nettoyage apt suite EDL+divers	-14 297,14
9 Bld des Explorateurs	95000	Cergy	nettoyage apt suite EDL+divers	-5 318,24
ORCHESTRA - 10 place Lucien Boilleau, 2 rue Barbara	91420	Morangis	nettoyage apt suite EDL+divers	-4 987,82
ZAC des Docks "Seine et Parc" - 3 rue de la Distillerie	91130	Ris Orangis	nettoyage apt suite EDL+divers	-2 559,07
ZAC du quartier de l'Eglise	78800	Houilles	nettoyage apt suite EDL+divers	-18 127,17
Autres immeubles			nettoyage apt suite EDL+divers	-82,49
Total				-156 400,21

Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérable se décompose comme suit :

- des charges sur lots vacants pour -79 558,68 €,
- des charges non récupérables pour -331 546,99 €,
- des charges sur exercices antérieurs (redditions de charges) pour -39 154,18 €.

La politique de cessions et d'acquisitions

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

Situation Locative

Le taux d'occupation

1 ^{er} trimestre	2 ^e trimestre	3 ^e trimestre	4 ^e trimestre	Annuel ⁽¹⁾
94,12 %	93,24 %	91,07 %	91,30 %	92,43

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

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

Les baux

En 2021, 130 baux ont été signés.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2021, 59 logements étaient vacants.

Les contentieux

Dépréciations des créances locataires (en €)	31 décembre 2021 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-669 781,08	-559 427,65	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-175 432,35	-213 439,85	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	161 769,06	103 086,42	
Provision pour contentieux fin de période	-683 444,37	-669 781,08	2,04 %

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

La provision pour créances douteuses de votre SCPI s'établit au 31/12/2021 à 683 444,37 € contre 669 781,08 € en 2020, soit une dotation nette annuelle de 13 663,29 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 175 432,35 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 141 960,86 € issues des actions de recouvrement,
- de reprises pour passage en pertes de créances représentant 19 808,20 €.

Nous constatons que 83 % des provisions pour créances douteuses concernent des locataires partis et 17 % visent des locataires toujours en place.

Le service en charge des contentieux met tout en oeuvre pour recouvrer les sommes dues par ces locataires mais également pour raccourcir au mieux les délais d'occupation de 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 Cachan, Franconville, Velizy-Villacoublay, Ris-Orangis et Paris 19 - Ourcq

Les expertises

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

La société CBRE VALUATION, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2021 à l'actualisation des valeurs d'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de PREMELY HABITAT 2.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 183 400 000 € hors droits et à 195 980 000 € droits inclus, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 170 775 291,66 €.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provision pour gros entretien conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2021 de 184 302 864,91 €.

(en €)	2021	2020	Évolution 2020/2021
Valeur de réalisation	184 302 864,91	178 577 150,85	3,21 %

Le marché des parts

Marché Secondaire

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

Date	Nombre de parts échangées	Prix de confrontation (€) (Hors Frais)
30/01/2021	59	1 295,3
31/03/2021	12	1 302
30/04/2021	4	1 302
31/05/2021	16	1 302,9
30/06/2021	24	1 338,2
31/08/2021	70	1 311,5
30/09/2021	10	1 327,7
30/11/2021	63	1 319,1
31/12/2021	30	1 363,9

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

Marché de gré à gré

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

Performance

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

Profil de risque

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

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

a. Risque d'investissement immobilier

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

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

b. Risque de contrepartie

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

c. Risque de liquidité

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

d. Risques de taux et de change

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

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

e. Risque lié au levier

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

f. Risque opérationnel

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

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

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

Le régime fiscal des SCPI est assimilable au régime fiscal des sociétés "semi-transparentes" (ou "translucides") entrant dans le champ de l'article 8 du CGI.

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

Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français

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

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

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

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

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

Prélèvement à la source (PAS)

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

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

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

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

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

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

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

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

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

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

Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. La quote-part des gains réalisés par la SCPI revenant à un associé non résident est exonérée d'impôt sur le revenu en France sous réserve que la SCPI n'ait pas détenu, à un moment quelconque au cours des cinq dernières années, plus de 25 % des droits aux 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 2010, la SCPI Premely Habitat 2 permet aux associés de bénéficier du dispositif Scellier. Les avantages fiscaux du dispositif Scellier concernent l'investissement dans l'immobilier neuf résidentiel à usage locatif dans les zones éligibles. Ils permettent aux associés de bénéficier d'une réduction d'impôt dont le taux est de 25 % pour les souscriptions réalisées en 2010. En contrepartie, la SCPI s'engage à louer les immeubles pendant une durée de 9 ans minimum.

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

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

Fiscalité pour une part (en €) ⁽¹⁾

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
42,19	42,00	43,53	43,52	0,01

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

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

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

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

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

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

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

Un associé ne peut cumuler simultanément plus de cinq (5) mandats de membre de Conseils de surveillance de sociétés civiles de placement immobilier.

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

Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

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

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

1. Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

2. Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

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

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

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

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

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

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

C) Description du dispositif

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

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

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

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

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

3. Conformité

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

4. Risques et Contrôle Permanent

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

Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

III - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

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

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

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 2 février 2021, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2020 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2021.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2021, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

1. Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2021, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 126 collaborateurs au 31 décembre 2021) s'est élevé à 12 047 041 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 289 202 euros, soit 77 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 757 839 euros, soit 23 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (3 collaborateurs au 31 décembre 2021) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2021), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

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

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

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

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

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

A) Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

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

Critères non-financiers usuels :

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

B) Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

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

Critères non-financiers usuels :

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

C) Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment :

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

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

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

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

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

1. Intégrer dans ses fonds ouverts de gestion active qui représentent 400 milliards d'euros³ une nouvelle note de transition environnementale. Cette note évalue les entreprises sur leurs efforts de décarbonation et le développement de leur activités vertes. Afin de les inciter à opérer cette transformation, ces portefeuilles investiront dans des proportions plus importantes dans celles qui fournissent le plus d'effort dans leur transition énergétique que dans les autres, avec l'objectif affiché d'avoir un profil de transition environnementale meilleur que celui de leur univers d'investissement de référence.
2. Proposer sur l'ensemble des classes d'actifs, des fonds ouverts, avec un objectif de gestion Net-zero 2050.
3. Atteindre 20 Mds€ d'encours dans les fonds dits à impact qui investiront dans des entreprises ou financeront des projets qui cherchent avoir une performance positive environnementale ou sociale. Cet impact sera mesuré et communiqué annuellement.
4. Avoir 40 % de sa gamme de fonds passifs constituée de fonds ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance).
5. Développer au sein d'Amundi Technology, Alto Sustainability, une solution technologique d'analyse et d'aide à la décision pour les investisseurs sur les enjeux environnementaux et sociétaux.

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

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

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

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



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

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

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



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

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

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

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

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

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

Amundi Immobilier poursuit son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de secrétaire général au sein du conseil d'administration de l'OID. La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier. L'OID diffuse des données sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France et représente aussi un lieu d'échange et de réflexion avec la tenue de groupes de travail et des publications régulières.

L'OID a été reconnue association d'intérêt général en février 2020.

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

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



Informations sur la durabilité : Réglementation Taxonomie

La SCPI Premely Habitat 2 Logement est classifiée article 6 au titre du Règlement UE 2019/2088 du Parlement Européen du 27 novembre 2019 (Règlement Disclosure) et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement. La Société de Gestion ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement 2019/2088.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental conformément aux dispositions de l'article 7 du règlement (UE) 2020/852 (Règlement Taxonomie). La politique d'investissement du fonds ne prévoit pas à ce stade de promouvoir la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2021	2020
Valeurs de la société		
Valeur comptable	171 678 156,57	171 660 294,21
Valeur de réalisation	184 302 864,91	178 577 150,85
Valeur de reconstitution	214 937 625,45	208 338 166,87
Valeurs de la société ramenées à une part		
Valeur comptable	1 814,20	1 814,02
Valeur de réalisation	1 947,62	1 887,11
Valeur de reconstitution	2 271,35	2 201,61

Valeur comptable

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

Valeur de réalisation

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

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

Valeur de reconstitution

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

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

Évolution du capital fin de période

	2017	2018	2019	2020	2021
Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	166 548 800	166 548 800	166 548 800	166 548 800	166 548 800
Nombre de parts au 31 décembre	94 630	94 630	94 630	94 630	94 630
Nombre d'associés au 31 décembre	3 374	3 376	3 385	3 389	3 395

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

Évolution du marché secondaire des parts

	2017	2018	2019	2020	2021
Nombre de parts cédées ou retirées	73	96	424	146	288
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,08 %	0,10 %	0,45 %	0,15 %	0,30 %
Demandes de cessions ou de retraits en attente	198	115	299	103	100
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait					En fonction du prix
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)	3 603,48	5 082,92	24 733,47	9 113,60	18 035,44

Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en euros par part)	2017	2018	2019	2020	2021
Report à nouveau avant affectation du résultat	2,22	2,36	3,49	3,73	5,15
Dividende brut versé au titre de l'année	-42,00	-42,00	-43,50	-43,50	-42,00
Résultat de l'exercice	42,14	43,14	43,74	44,92	42,19
Impact changement de méthode PGR/PGE					
Report à nouveau après affectation du résultat	2,36	3,49	3,73	5,15	5,34

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

Emploi des fonds

(en €)	Réel 2020	Variation	Réel 2021
I - Fonds collectés	173 377 300,80	0,00	173 377 300,80
Capital	166 548 800,00		166 548 800,00
Primes nettes de souscription / fusion	6 828 500,80		6 828 500,80
II - Emplois des fonds	-172 624 847,34	132 549,09	-172 492 298,25
Report à nouveau	353 036,19	134 697,39	487 733,58
Investissements	-172 977 883,53	-2 148,30	-172 980 031,83
Montant restant à investir (I + II)	752 453,46	132 549,09	885 002,55

Créances clients par échéances

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

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		240	77	65	254	636
Montant total des factures concernées (en €)		272 059	58 346	66 804	530 063	927 272
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		3,61 %	0,77 %	0,89 %	7,04 %	12,31 %

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal-article L 441-10 du Code de commerce.

Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Dettes fournisseurs par échéances

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

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	2	44	6	10	61	123
Montant total des factures concernées (en €)	89 612	54 929	55 254	50 295	84 229	334 320
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	2,90 %	1,78 %	1,79 %	1,63 %	2,73 %	10,83 %

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal- article L 441-10 du Code de commerce.

Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2017		2018		2019		2020		2021	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
Revenus⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	66,58	97,99 %	68,79	98,82 %	71,36	98,09 %	71,98	99,34 %	69,53	98,94 %
Produits financiers	0,04	0,06 %	0,05	0,07 %	0,03	0,04 %	0,01	0,02 %	0,01	0,02 %
Produits divers	1,33	1,95 %	0,77	1,10 %	1,37	1,88 %	0,47	0,64 %	0,73	1,05 %
Total des revenus	67,94	100,00 %	69,61	100,00 %	72,75	100,00 %	72,46	100,00 %	70,28	100,00 %
Charges externes⁽¹⁾										
Commission de gestion	-7,65	-11,26 %	-8,21	-11,79 %	-8,74	-12,01 %	-5,38	-7,42 %	-5,21	-7,42 %
Autres frais de gestion	-1,52	-2,23 %	-1,42	-2,05 %	-1,80	-2,47 %	-1,87	-2,58 %	-2,05	-2,92 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-1,15	-1,69 %	-2,04	-2,92 %	-4,52	-6,21 %	-3,88	-5,35 %	-5,88	-8,37 %
Charges locatives non récupérables	-13,85	-20,39 %	-14,20	-20,40 %	-13,69	-18,82 %	-15,29	-21,10 %	-14,77	-21,01 %
Sous-total Charges externes	-24,16	-35,56 %	-25,86	-37,16 %	-28,75	-39,52 %	-26,42	-36,46 %	-27,92	-39,72 %
Charges internes										
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux										
- autres										
Sous-total Charges internes	-1,61	-2,37 %	-0,50	-0,72 %	-0,37	-0,51 %	-1,09	-1,50 %	-0,18	-0,26 %
Total des charges	-25,77	-37,93 %	-26,37	-37,88 %	-29,12	-40,03 %	-27,51	-37,96 %	-28,10	-39,99 %
Charges financières	-0,03	-0,04 %	-0,02	-0,02 %	-0,06	-0,09 %	-0,05	-0,07 %	-0,02	-0,04 %
Résultat courant	42,14	62,03 %	43,23	62,10 %	43,57	59,88 %	44,90	61,97 %	42,15	59,98 %
Produits exceptionnels					0,17	0,24 %	0,02	0,03 %	0,04	0,05 %
Charges exceptionnelles	-0,01	-0,01 %	-0,10	-0,14 %						
Résultat net comptable	42,14	62,02 %	43,14	61,97 %	43,74	60,12 %	44,92	62,00 %	42,19	60,03 %
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	-0,14	-0,20 %	-1,14	-1,63 %	-0,24	-0,33 %	-1,42	-1,96 %	-0,19	-0,27 %
Revenu brut distribué	42,00	61,82 %	42,00	60,33 %	43,50	59,79 %	43,50	60,03 %	42,00	59,76 %

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

Comptes annuels - au 31 décembre 2021

État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - Placements immobiliers				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements Construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	170 775 291,66	183 400 000,00	170 773 143,36	177 690 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	170 775 291,66	183 400 000,00	170 773 143,36	177 690 000,00
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour gros entretien				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I - Placements immobiliers	170 775 291,66	183 400 000,00	170 773 143,36	177 690 000,00
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	111 920,54	111 920,54	110 431,40	110 431,40
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	111 920,54	111 920,54	110 431,40	110 431,40
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 406 145,73	1 406 145,73	1 324 938,76	1 324 938,76
Provisions pour dépréciation des créances	-683 444,37	-683 444,37	-669 781,08	-669 781,08
Autres créances	113 126,61	113 126,61	108 713,76	108 713,76
Sous-total 2 - Créances	835 827,97	835 827,97	763 871,44	763 871,44
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	1 025 882,47	1 025 882,47	1 024 857,15	1 024 857,15
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 852 756,36	1 852 756,36	2 122 568,11	2 122 568,11
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	2 878 638,83	2 878 638,83	3 147 425,26	3 147 425,26
TOTAL III - Actifs d'exploitation	3 826 387,34	3 826 387,34	4 021 728,10	4 021 728,10

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-18 387,61	-18 387,61	-14 641,08	-14 641,08
Dettes				
Dettes financières	-546 698,72	-546 698,72	-559 210,60	-559 210,60
Dettes d'exploitation	-864 027,15	-864 027,15	-840 217,88	-840 217,88
Dettes diverses	-1 494 408,95	-1 494 408,95	-1 720 507,69	-1 720 507,69
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-2 923 522,43	-2 923 522,43	-3 134 577,25	-3 134 577,25
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - Comptes de régularisation	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	171 678 156,57		171 660 294,21	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		184 302 864,91		178 577 150,85

(*) 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 01/01/2021	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2021
1 - Capital				
Capital souscrit	166 548 800,00			166 548 800,00
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 - Capital	166 548 800,00		0,00	166 548 800,00
2 - Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	22 711 200,00			22 711 200,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-18 087 439,37			-18 087 439,37
Sous-total 2 - Prime d'émission	4 623 760,63		0,00	4 623 760,63
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves				
Report à nouveau (R.A.N.) ⁽¹⁾	353 036,19	134 697,39		487 733,58
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	353 036,19	134 697,39	0,00	487 733,58
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	4 251 102,39	-4 251 102,39	3 992 322,33	3 992 322,33
Acomptes sur distribution	-4 116 405,00	4 116 405,00	-3 974 459,97	-3 974 459,97
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	134 697,39	-134 697,39	17 862,36	17 862,36
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	171 660 294,21	0,00	17 862,36	171 678 156,57

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

Engagements hors bilan

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

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

Engagements réciproques

Néant.

Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Résultat de l'activité immobilière				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	6 580 047,58		6 811 538,00	
Charges facturées	939 491,03		890 962,66	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	15 016,47		12 157,59	
Reprise de provisions				
Transfert de charges immobilières	54 486,22		31 899,94	
Sous total 1 - Produits immobiliers		7 589 041,30		7 746 558,19
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	939 491,03		890 962,66	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	556 711,67		367 147,33	
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	1 397 421,83		1 447 106,44	
Sous total 2 - Charges immobilières		2 893 624,53		2 705 216,43
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		4 695 416,77		5 041 341,76
II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprise de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	161 769,06		103 086,42	
Reprise de provisions pour risques et charges	14 641,08		22 266,61	
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	0,06		0,12	
Sous total 1 - Produits d'exploitation		176 410,20		125 353,15
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	493 362,33		508 926,39	
Charges d'exploitation de la société	167 410,81		145 328,58	
Diverses charges d'exploitation	27 015,50		31 761,54	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation	18 387,61		14 641,08	
Dépréciation des créances douteuses	175 432,35		213 439,85	
Sous total 2 - Charges d'exploitation		881 608,60		914 097,44
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		-705 198,40		-788 744,29
III - Résultat financier				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	1 025,32		1 198,23	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous total 1 - Produits financiers		1 025,32		1 198,23
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	2 341,28		4 563,34	
Dépréciations des charges financières				
Sous total 2 - Charges financières		2 341,28		4 563,34
Total III - Résultat financier (1-2)		-1 315,96		-3 365,11

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Détail	Total	Détail	Total
IV - Produits exceptionnels				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	3 419,92		1 870,03	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous total 1 - Produits exceptionnels		3 419,92		1 870,03
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)		3 419,92		1 870,03
Résultat net (I+II+III+IV)		3 992 322,33		4 251 102,39

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

Pour l'exercice 2021, la société a procédé à la distribution d'acomptes trimestriels sur dividendes pour un montant total de 3 974 459,97 euros soit 42,00 euros par part.

Comme l'année précédente, l'année 2021 a été marquée par la pandémie de Covid-19 et l'allègement des mesures sanitaires sur la fin de l'année. Pour votre SCPI, les effets ont principalement impacté la commercialisation locative de votre patrimoine sans clairement pouvoir établir un lien entre la pandémie et cette baisse. La Société de Gestion reste concentrée sur l'encaissement des loyers et l'attractivité locative en étant attentive aux loyers de marché et à la prestation offerte par les appartements proposés à la location.

Evénements post-clôture

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

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

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur :

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

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

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

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

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations locatives

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

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

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

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI. Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 22 décembre 2021.

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

Créances et dettes

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

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

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires

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

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

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

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

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

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

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

Travaux de remise en état

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

Provision pour gros entretiens

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

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2022-2026) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

Ce plan glissant est révisé chaque année.

Commissions de la Société de Gestion

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

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

Provision pour risques et charges

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

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

Engagements Hors bilan

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

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

Compléments d'informations

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	170 775 291,66	183 400 000,00	170 773 143,36	177 690 000,00
Total	170 775 291,66	183 400 000,00	170 773 143,36	177 690 000,00

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

Situation des investissements

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Affectation surface détaillée	Surface en m ²	Nbre de logements/ immeuble	Prix d'acquisition hors droits (en €)	Travaux (en €)	Valeur Nette Comptable (en €)
Ile-de-France								
19 avenue Gabriel Péri	92120 - MONTROUGE	2011	Résidentiel	1 611	23	10 700 767,43	4 690,07	10 705 457,50
83 avenue Jean Jaurès	92120 - MONTROUGE	2011	Résidentiel	1 020	20	6 659 980,80		6 659 980,80
183 rue du Clos St Michel	94550 - CHEVILLY-LARUE	2011	Résidentiel	2 551	42	10 442 277,50		10 442 277,50
Grand Parc, 16 Place d'Olomouc, 18 rue d'Olomouc, 1 allée Christian d'Oriola	92160 - ANTONY	2011	Résidentiel	331	5	1 792 886,87		1 792 886,87
Les Terrasses de la Butte Chaumont 1 rue Salvador Allende	91120 - PALAISEAU	2011	Résidentiel	2 340	41	9 247 772,88		9 247 772,88
Le Carroussel Saint-Nicolas - 3 rue Blaise Pascal	78800 - HOUILLES	2011	Résidentiel	1 136	21	5 796 701,12		5 796 701,12
"Plein Ciel Horizon" - 262 rue Gabriel Péri Hall A - Bât. Lilas	94230 - CACHAN	2011	Résidentiel	2 253	37	9 800 476,80		9 800 476,80
20 rue Crèvecoeur - Bât. M	93300 - AUBERVILLIERS	2011	Résidentiel	1 360	24	5 669 675,80		5 669 675,80
11 rue Jean-Baptiste Charcot, 18 rue Léonard de Vinci (Bât. M&N)	91300 - MASSY	2011	Résidentiel	928	15	3 904 110,25		3 904 110,25
57/59 rue Henri Barbusse	95100 - ARGENTEUIL	2011	Résidentiel	1 116	18	4 518 200,56		4 518 200,56
50 rue de l'Ourcq	75019 - PARIS	2011	Résidentiel	1 801	38	12 044 082,32	20 000,00	12 064 082,32
15 rue Léon Giraud	75019 - PARIS	2012	Résidentiel	891	24	6 033 167,20		6 033 167,20
10 place Lucien Boilleau, 2 rue Barbara	91420 - MORANGIS	2012	Résidentiel	1 921	32	7 488 653,30		7 488 653,30
9 allée Jean Monnet	78140 - VÉLIZY-VILLACOUBLAY	2012	Résidentiel	2 601	51	12 000 445,80		12 000 445,80
12 rue Jeanne d'Arc	95130 - FRANCONVILLE	2012	Résidentiel	2 927	46	12 472 434,82	192 965,36	12 665 400,18
165 rue de Versailles	78150 - LE CHESNAY	2012	Résidentiel	1 753	35	9 666 835,00		9 666 835,00
71/73 avenue Pasteur	93100 - MONTREUIL	2012	Résidentiel	1 390	25	6 719 028,74	717,60	6 719 746,34
37/39 rue des Peupliers	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	2012	Résidentiel	626	12	4 630 958,96		4 630 958,96
ZAC des Docks Ilot B5a - 26-30 rue des Bateliers, 9 rue de l'Entreprise Bliss	93400 - SAINT OUEN	2012	Résidentiel	2 080	33	9 451 593,83		9 451 593,83
9 boulevard des Explorateurs, 2 & 4 rue Phileas Fogg	95000 - CERGY	2012	Résidentiel	903	14	3 229 921,06		3 229 921,06
ZAC MOULIN A VENT-11 boulevard d'Erkrath	95800-CERGY LE HAUT	2011	Résidentiel	1 241	21	4 778 462,01	5 100,00	4 783 562,01
ZAC des Docks "Seine et Parc" - 3 rue de la Distillerie	91130 - RIS ORANGIS	2012	Résidentiel	1 709	29	5 860 820,80		5 860 820,80
ZAC du Quartier de l'Eglise - 6 place de l'Eglise	78800 - HOUILLES	2012	Résidentiel	793	14	3 881 463,48		3 881 463,48
"POLYCRHOME" - 42 rue des Meuniers	93100 - MONTREUIL	2012	Résidentiel	255	5	1 480 501,30		1 480 501,30
Sous-total Ile-de-France			24 immeuble(s)	35 626	626	168 271 218,63	223 473,03	168 494 691,66
Régions								
5 rue Simone Boudet Hall H	31200 - TOULOUSE	2010	Résidentiel	721	12	2 274 000,00	6 600,00	2 280 600,00
Sous-total Régions			1 immeuble(s)	721	12	2 274 000,00	6 600,00	2 280 600,00
Total 2021			25 immeuble(s)	36 347	638	170 545 218,63	230 073,03	170 775 291,66
Total 2020			25 immeuble(s)	36 347	638	170 545 218,63	227 924,73	170 773 143,36

Plan pluri-annuel des gros entretien

Néant.

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	170 775 143,36	2 148,30		170 775 291,66
Agencements et installations				
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - immobilisations corporelles	170 775 143,36	2 148,30	0,00	170 775 291,66
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	110 431,40		-1 489,14	111 920,54
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	110 431,40	0,00	-1 489,14	111 920,54
Total	170 883 574,76	2 148,30	-1 489,14	170 887 212,20

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles				
Sous-total 1 - immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
2 - Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2021
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	625 832,74	699 521,99			699 521,99
Locataires douteux	699 106,02	706 623,74			706 623,74
Dépréciation des créances	-669 781,08	-683 444,37			-683 444,37
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités	274,26	1,19			1,19
Associés opération sur capital	58 385,80	57 186,93			57 186,93
Syndic					
Autres débiteurs	50 053,70	55 938,49			55 938,49
Total	763 871,44	835 827,97		0,00	835 827,97

Tableau de variation des provisions - Actif

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

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2021
Provisions pour risques et charges	14 641,08	18 387,61			18 387,61
Dépôts de garantie reçus	559 210,60			546 698,72	546 698,72
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	840 217,88	864 027,15			864 027,15
Dettes sur immobilisations	64 215,00	64 215,00			64 215,00
Locataires créditeurs	53 476,80	66 274,19			66 274,19
Dettes aux associés	1 360 138,72	1 116 026,32			1 116 026,32
Dettes fiscales		289,91			289,91
Autres dettes diverses	242 677,17	247 603,53			247 603,53
Total	3 134 577,25	2 376 823,71		546 698,72	2 923 522,43

Tableau de variation des provisions - Passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2021
Dépréciations pour charges sur lots vacants et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques	7 223,26	9 653,26	7 223,26	9 653,26
Provision pour charges	7 417,82	8 734,35	7 417,82	8 734,35
Total	14 641,08	18 387,61	14 641,08	18 387,61

Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
Valeurs mobilières de placement	1 024 857,15	1 025,32		1 025 882,47
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 122 568,11	772 047,34	1 041 859,09	1 852 756,36
Total	3 147 425,26	773 072,66	1 041 859,09	2 878 638,83

Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Détail des capitaux propres

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

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	166 548 800,00					166 548 800,00
Prime d'émission	22 711 200,00					22 711 200,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-18 087 439,37					-18 087 439,37
Report à nouveau	353 036,19		4 251 102,39	-4 116 405,00		487 733,58
Résultat distribué	134 697,39		3 992 322,33	-3 974 459,97	-134 697,39	17 862,36
Total	171 660 294,21					171 678 156,57

Détail des plus ou moins values

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères		
- Charges locatives	969 459,24	953 377,33
- Entretien	-22 125,79	50 828,19
- Divers	-7 842,42	-113 242,86
Total	939 491,03	890 962,66
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	6 957,61	10 476,06
- Indemnités frais procédures	8 058,86	1 681,53
- Indemnités de résiliation		
- Divers		
Total	15 016,47	12 157,59
Détail des transferts de charge		
- Frais acquisition		
- Commission de cession		
- Remboursement assurance	54 486,22	31 899,94
Total	54 486,22	31 899,94

Détails sur certains postes des charges immobilières

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants	69 027,81	-4 087,98
- Charges non récupérables	138 892,40	257 888,39
- Assurances non récupérables	13 197,82	13 464,31
Total	221 118,03	267 264,72
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	319 549,57	349 840,83
- Honoraires de relocation	106 833,20	98 727,16
- Honoraires d'avocats		
- Commission d'arbitrage		
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires d'Expertise		16 274,40
- Honoraires divers	59 202,96	49 299,15
Total	485 585,73	514 141,54
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncières	575 293,88	560 366,67
- Taxe sur les ordures ménagères		444,00
- Autres taxes	9 309,95	3 205,04
Total	584 603,83	564 015,71

Produits d'exploitation

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscription		
- Commission sur cessions d'immeubles		
Total	0,00	0,00

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	30 771,55	35 081,07
- Informations associés	12 680,58	12 357,68
- Frais d'assemblée	11 010,73	12 000,00
- Affranchissements	18 517,47	6 387,21
- Conseil de surveillance - remboursement de frais	4 000,00	1 822,53
Total	76 980,33	67 648,49
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	1 517,00	1 177,00
- Coût Dépositaire		
- Cotisation sur la valeur ajoutée	410,00	409,00
- TVA non récupérable		
Total	1 927,00	1 586,00
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jeton de présence	7 200,00	7 800,00
- Perte sur créances irrécouvrables	19 808,20	23 959,56
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante	7,30	1,98
Total	27 015,50	31 761,54

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commissions (en €)
Commission de Gestion ⁽¹⁾	6 547 608,94	7,535 %	493 362,33

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

Produits et charges financiers

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants	1 025,32	1 198,17
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires		0,06
Total 1 - Produits financiers	1 025,32	1 198,23
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios	2 341,28	4 563,34
Total 2 - Charges financières	2 341,28	4 563,34
Résultat financier (1-2)	-1 315,96	-3 365,11

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
1 - Produits exceptionnels		
- Indemnité diverses		
- Produits divers	3 419,92	1 870,03
Total 1 - Produits exceptionnels	3 419,92	1 870,03
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litige contentieux		
Total 2 - Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Résultat exceptionnel (1-2)	3 419,92	1 870,03

Parties liées

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

	Postes du bilan	Compte de résultat
Entreprises liées (en €)	Dettes fournisseurs⁽¹⁾	Commissions de gestion⁽²⁾
Amundi Immobilier	89 612,28	493 362,33
Total	89 612,28	493 362,33

(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,

La sortie progressive des différents confinements dus à la crise sanitaire de l'année 2020 a entraîné de nombreux mouvements de locataires en 2021. Cela s'est traduit par :

- Un taux d'occupation de nos logements (TOF) qui s'est dégradé tout au long de l'année. Notre société a enregistré 153 départs de locataires sur 2021 et le TOF affiche un taux de 92,4 %, (ce qui représente en moyenne 48 logements vides) contre 95,8 % en 2020.
- Un délai moyen de relocation qui a été de 79 jours compte tenu des nombreux travaux de remise en état des logements après départ des locataires
- Des charges au titre des logements vides qui ne peuvent pas être récupérées auprès de locataires
- Et au final une diminution des loyers encaissés et des résultats.

L'assemblée générale 2021 qui est l'occasion d'échanges avec les associés n'a pas pu se tenir en présentiel et votre conseil a travaillé avec la société de gestion par téléconférences.

Dans ce contexte compliqué, votre conseil tient à remercier l'ensemble des membres du conseil, les représentants de la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui lui ont permis d'accomplir pleinement sa mission.

Résultats 2021

Le résultat net de l'exercice 2021 s'élève à 3 992 322,33 €, en baisse de -6 % par rapport à l'exercice précédent. Cela représente un résultat de 42,19 € par part. Le dividende versé a été réduit à 42,00 € contre 43,50 € l'année précédente.

Ce résultat correspond à un faible taux d'occupation financier (TOF) de nos logements sur l'année. Le taux de rotation des locataires avec 153 départs et 130 arrivées est remonté à 31 % ce qui signifie qu'un locataire reste en moyenne à peine 3 ans en place.

Cela a pour conséquence :

- Une baisse des produits de l'activité immobilière de -3 %
- Une hausse des coûts d'entretien et de réparation (et notamment de remise en état des logements libérés) de +53 %
- Une hausse des charges non récupérables auprès des locataires de +21 %

Par ailleurs, le poste provisions pour créances douteuses augmente une nouvelle fois compte tenu des retards de paiement et impayés. La provision pour créances douteuses s'élève au 31/12/2021 à -683 444,37 €, soit une progression de +22 % en 2 ans. La société de gestion a su récupérer de nombreuses créances impayées en 2021 mais de nouvelles créances impayées sont venues augmenter ce poste.

Enfin, il convient de rappeler que la procédure contentieuse engagée depuis 2018 à la suite des désordres importants intervenus dans l'immeuble de FRANCONVILLE, se poursuit après la remise des expertises. Nous sommes en attente d'un premier jugement.

Le patrimoine de la Société

Il n'y a pas eu de modification de notre patrimoine au cours de l'année 2021. Les 25 immeubles de notre société ont été expertisés au 31/12/21 à 183 400 000 €, (soit une hausse de 3,2 % sur un an). Cette nouvelle évaluation permet de dépasser maintenant la valeur d'acquisition de nos immeubles 170 775 292 €.

Ces expertises sont intéressantes pour les immeubles de Paris et de la première couronne compte tenu de la bonne tenue du marché de ces secteurs. Les immeubles localisés dans des zones plus difficiles ou connaissant des vacances plus fréquentes sont encore expertisés à des valeurs inférieures à leur valeur d'acquisition.

Important :

Nous vous rappelons que vous pouvez voter :

- soit par correspondance à l'aide du bulletin de vote
- soit par voie électronique si vous avez donné votre accord écrit.
- Soit à donner pouvoir Président du Conseil de Surveillance

L'importance de votre vote permet par ailleurs d'atteindre le quorum nécessaire à la tenue de l'Assemblée Générale et d'éviter la convocation d'une seconde Assemblée Générale qui entraîne des frais supplémentaires pour votre société.

La revalorisation globale de la valeur d'expertise a ainsi contribué à la progression de +3,2 % de la valeur de réalisation de la part à 1 947,62 €.

Marché des parts en 2021

288 parts, représentant 0,30 % du nombre total des parts de la société, ont été échangées au cours de l'année 2021 à un prix moyen d'exécution de 1 448,85 € (frais inclus) et 100 parts sont en attente de cession au 31 décembre 2021.

Le dernier prix de l'année payé par l'acquéreur est de 1 500,00 € frais inclus, et procure un rendement de 2,8 % sur la base d'un dividende de 42,00 €.

Conclusion

Votre Conseil prend acte des différentes valeurs de la SCPI soumises à votre approbation :

- la valeur nette comptable correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes et droits des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs et qui s'élève à 171 678 156,57 €, soit 1 814,20 €/part,
- la valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et à la valeur nette des autres actifs et qui s'élève 184 302 864,91 € soit 1 947,62 €/part,
- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine et qui s'élève à 214 937 625,45 € soit 2 271,35 €/part

La sortie de la crise sanitaire a conduit à une dégradation de tous les indicateurs de notre société et il convient maintenant de redresser cette situation en poursuivant les efforts pour que :

- le taux d'occupation de nos logements remonte rapidement avec notamment des délais de relocation de nos logements les plus courts possibles
- les contentieux locatifs qui augmentent régulièrement avec le temps soient traités avec la plus grande efficacité

Le Président du Conseil de Surveillance
Emmanuel JUNG

Rapport du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'Assemblée Générale

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier PREMELY HABITAT 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

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

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés)

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

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

Responsabilités de la Société de Gestion

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

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

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

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

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

En outre :

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 9 mai 2022

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

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

À l'Assemblée Générale

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

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

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

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

Avec la Société de gestion Amundi Immobilier

1. Rémunération de la gestion locative

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

Au titre de l'exercice 2021, la rémunération s'est élevée à 493 362,33 €.

2. Rémunération de souscription

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

Au titre de l'exercice 2021, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

3. Rémunération sur les cessions de parts

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

Au titre de l'exercice 2021, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

4. Rémunération sur les transferts de parts

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

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

Au titre de l'exercice 2020, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

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

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

Au titre de l'exercice 2021, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 9 mai 2022

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Texte des résolutions

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

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

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

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

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

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

Troisième résolution

Quitus à la Société de Gestion

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

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

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

Cinquième résolution

Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de : 3 992 322,33 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de : 487 733,58 €

constitue un bénéfice distribuable de : 4 480 055,91 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 3 974 459,97 €
soit : 42,00 €
par part de la SCPI en pleine jouissance,
correspondant au montant des acomptes
déjà versés aux associés
- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 505 595,94 €
soit : 5,34 €
par part de la SCPI

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

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

- valeur nette comptable : 171 678 156,57 €, soit 1 814,20 € par part,
- valeur de réalisation : 184 302 864,91 €, soit 1 947,62 € par part,
- valeur de reconstitution : 214 937 625,45 €, soit 2 271,35 € par part.

Septième résolution

Rémunération de la Société de Gestion – rémunérations plafonnées

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

Huitième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

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

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

Neuvième résolution

Renouvellement du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale :

- rappelle que l'article XXIII 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 que 1 poste vacant est à pourvoir au Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 11 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (M. Jean-Pierre BARBELIN, M. Jacques BIERE, Mme Marie-Dominique BLANC-BERT, M. Jean-Pierre BOUSSIER, M. Gilles GUILBAUD, M. Emmanuel JUNG, M. Marc-Lionel MILLAUD, M. Jean-Luc NIVAT, M. Jean QUENTIN, M. Jacques RUFFER, M. Philippe THEBAUD)
- décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 12 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Dixième résolution

Nomination de l'Expert en évaluation immobilière

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

Onzième résolution

Autorisation d'emprunt

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

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

Douzième résolution

Pouvoir en vue des formalités

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

Annexe aux résolutions

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

Président	Emmanuel JUNG
Vice-président	Jean-Pierre BARBELIN
Secrétaire	Jean QUENTIN
Membres	Jacques RUFER
	Jacques BRIERE
	Marie-Dominique BLANC-BERT
	Jean-Luc NIVAT
	Philippe THEBAUD
	Jean-Pierre BOUSSIER
	Gilles GUILBAUD
	Marc-Lionel MILLAUD

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 24 juin 2019 pour un mandat de trois exercices.

Il doit être renouvelé en intégralité lors de l'Assemblée Générale du 15 juin 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021. 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 2	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
Jacques BRIERE	23/09/1944	Retraité	150	1
Gilles GUILBAUD	26/05/1947	Gérants de 7 sociétés	150	1
Emmanuel JUNG	22/06/1950	Retraité Expert-comptable	22	4
Marc-Lionel MILLAUD	11/07/1948	Directeur société immobilière à patrimoine locatif Magistrat au Tribunal de commerce de Marseille	70	3
Jean-Luc NIVAT	5/04/1963	Chef de service (système et logiciel) Enseignant à l'Université Ingénieur, chef de projet	14	1
Jean QUENTIN	06/08/1952	Cadre bancaire retraité	30	3
Jacques RUFER	06/01/1947	Conseil syndical de différentes résidences	120	1
Philippe THEBAUD	26/11/1957	Retraité SNCF	50	1

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 2	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
Frédéric MOISE	20/11/1962	Employé de banque (Natixis)	50	Aucun
Renaud DIEZ	02/02/1950	Cadre supérieur Assurance retraité	5	Aucun
Sylvain PORRET	22/04/1976	Depuis septembre 2018 : Directeur Général Ecobat France Novembre 2015 – août 2018 : Directeur Cluster France Nord chez Lhoist	20	Aucun
Bruno BOURGOIS	9/10/1957	Cadre Fonction Publique Gérant SCI	10	1
SCI BOBRICK représentée par Christian GAETA WITTNER	Du représentant permanent 14/12/1973	Chargé de clientèle patrimoniale Conseiller privé au Crédit Agricole Centre-Est depuis 2003	82	2

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

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

Conception graphique : Atelier Art'6.