

PREMELY HABITAT 2

BULLETIN D'INFORMATION

N° 2015 - 04 valable du 1^{er} janvier 2016 au 31 mars 2016 - Période analysée : 1^{er} octobre 2015 au 31 décembre 2015

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE DE TYPE SCILLER

DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende annuel 2015 (avant imposition)	45,00 €
Acomptes de distribution 2015 (avant imposition)	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2015)	11,00 €
2 ^e trimestre (versement le 20/07/2015)	11,00 €
3 ^e trimestre (versement le 20/10/2015)	11,00 €
4 ^e trimestre (versement le 20/01/2016)	12,00 €
Prochain acompte prévu vers le 20/04/2016	

CHIFFRES CLÉS

	31/12/13	31/12/14	31/12/15
Nombre d'appartements	636	636	636
Nombre de commerces	1	1	1
Surface totale (en m ²)	36 347	36 347	36 347
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	n.a.	n.a.	92,86 % ⁽³⁾
Capital social (en €)	166 548 800	166 548 800	166 548 800
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	1 828,23	1 778,76	n.c.
Valeur ISF par part (en €)	1 645,41	1 600,88	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	19,00	30,00	45,00
Nombre de parts	94 630	94 630	94 630
Nombre d'associés	3 335	3 342	3 355

(1) Voir glossaire. - (2) Montant cumulé à la fin de la période.

(3) Moyenne annuelle.

n.a. : non applicable.

n.c. : non communiqué, en cours d'établissement.

ÉDITORIAL

Chers Associés,

La Banque de France prévoit un atterrissage de la croissance à 1,2 % en France pour 2015 après un dernier trimestre en hausse de 0,3 %. Les prévisions de croissance du PIB dans la zone euro sont de 0,4 % par trimestre pour le premier semestre 2016. Cette croissance serait portée par la consommation des ménages et les investissements, favorisés par un environnement de taux et de prix du pétrole toujours bas.

Le marché du neuf observe une reprise des ventes de +19 % au premier semestre 2015, permettant de réduire le stock de logements neufs (-2 %). Cette nette reprise est portée par les investisseurs qui profitent du dispositif Pinel ainsi que des taux de crédit historiquement bas.

Dans l'ancien, le nombre de ventes augmente de 10 % sur les huit premiers mois de 2015 après deux années de stagnation profitant d'une baisse des prix. Paris est plus touchée avec une baisse de -3,1 % contre -2,8 % en province. Pour autant, en région des disparités importantes subsistent avec des villes enregistrant de fortes baisses (-12 % à Metz, -11 % à Nancy) et des villes connaissant une légère progression (+3 % à Rennes, +2 % à Bordeaux).

Les loyers connaissent à fin novembre une baisse de -1,1 % cumulée sur 12 mois glissants. Cette variation est toutefois disparate selon le type de logement, la baisse étant beaucoup plus marquée pour les petites surfaces (-2,4 %) que pour les grandes surfaces, globalement stables (+0,4 % pour les 4 pièces et +0,1 % pour les 5 pièces et plus). Le niveau actuel de la vacance, au plan national s'élève en moyenne à 6 semaines, avec des contrastes locaux marqués, et représente une perte annuelle de 3,6 % des loyers perçus.

Le redressement des ventes observé sur 2015 s'explique essentiellement par les mesures de soutien au logement neuf, les taux de crédit historiquement bas et l'ajustement des prix sur l'ancien. Cette tendance devrait se poursuivre sur l'année 2016 tant que les taux resteront bas.

S'agissant de votre SCPI PREMELY HABITAT 2, le taux d'occupation financier du 4^e trimestre 2015 s'élève à 94,27 %. Sur les 637 lots que compose votre SCPI, seuls 29 lots sont vacants.

Un soin tout particulier est porté à la sélection des locataires afin de limiter les défauts de paiement.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2016.

Cordialement,

Julien Roqueta
Gérant de la SCPI



Votre Société de Gestion Amundi Immobilier a été primée au Palmarès de Gestion de Fortune 2016 en recevant le 3^e prix des gestionnaires de SCPI de logements.

ÉTAT DU PATRIMOINE LOCATIF

Adresse	Nombre d'appartements/maison	Nombre de parkings	Surface (en m²)	Prix d'acquisition AEM (*) (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison	Promoteur	Situation locative au 31/12/2015
PARIS								
50 Rue de l'Ourcq - 75019 PARIS	38	0	1 801	12 207 169	13/07/2011	27/05/2013	Cap Synthèse	1 logement vacant
15 Rue Léon Giraud - 75019 PARIS	24	0	891	5 998 692	16/02/2012	15/01/2014	Infinim	2 logements vacants
ILE DE FRANCE								
19 Avenue Gabriel Péri - 92120 MONTROUGE	23	35	1 611	10 831 000	29/04/2011	16/07/2013	Philia	2 logements vacants
83 Avenue Jean Jaurès - 92120 MONTROUGE	20	24	1 020	6 640 160	14/10/2011	10/07/2013	Cogedim	2 logements vacants
Les Terrasses de la Butte Chaumont 1 Rue Salvador Allende - 91120 PALAISEAU	41	41	2 340	9 378 542	31/05/2011	19/06/2013	BNP Paribas Immobilier	100 % loué
1 & 3 Rue du Clos St Michel 94550 CHEVILLY-LARUE	42	56	2 551	10 630 238	22/07/2011	30/04/2013	Icade	4 logements vacants
11 Rue JB Charcot/18 Rue Leonard de Vinci (Bât. M&N) - 91300 MASSY	15	18	928	3 885 264	04/12/2011	04/06/2013	Cogedim	100 % loué
ORCHESTRA - 10 Place Lucien Boilleau 2 rue Barbara - 91420 MORANGIS	32	48	1 921	7 586 233	25/04/2012	05/03/2014	Nexity et Real Promotion	1 logement vacant
ZAC des Docks Ilot B5a - 26-30 Rue des Bateliers 9 Rue de l'Entreprise Bliss - 93400 SAINT-OUEN	33	36	2 080	9 652 419	30/03/2012	28/04/2014	Copromotion Sedri / Euro-equipement	1 logement vacant
Zac du Moulin à Vent 11 Boulevard d'Erkrath - 95800 CERGY-LE-HAUT	21	21	1 241	4 823 057	02/08/2011	07/07/2014	Bowfonds Marignan	1 logement vacant
57/59 Rue Henri Barbusse 95100 ARGENTEUIL	18	19	1 116	4 559 414	06/10/2011	03/07/2013	Provini	100 % loué
Grand Parc 16, Place d'Olomouc 18 Rue d'Olomouc, 1 Allée Christian d'Oriola 92160 ANTONY	5	8	331	1 782 906	31/05/2011	23/04/2013	Cogedim	100 % loué
71/73 Avenue Pasteur 93100 - MONTREUIL	24 appartements 1 local activité	12	1 479 dont 1 390 d'habitation et 89 de commerces	6 805 200	29/03/2012	30/09/2013	LMOO	1 logement vacant
"Le Clos Jeanne d'Arc" 12 Rue Jeanne d'Arc - 95130 FRANCONVILLE	46	55	2 927	12 400 000	28/02/2012	13/02/2014	Résidence de Belfort	4 logements vacants
165 Rue de Versailles - 78150 LE CHESNAY	35	65	1 753	9 712 085	05/03/2012	24/04/2014	Coffim	1 logement vacant
20 Rue Crèvecoeur - Bât. M 93300 AUBERVILLIERS	24	24	1 360	5 728 160	20/12/2011	19/03/2014	Spirit	2 logements vacants
3 Rue Blaise Pascal - 78800 HOUILLES	21	23	1 136	5 846 104	20/12/2011	27/05/2014	Coffim/Cogedim	2 logements vacants
9 Allée Jean Monnet 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	51	51	2 601	12 092 075	01/02/2012	15/10/2014	Eiffage	2 logements vacants
ZAC du Quartier de l'Eglise - 6 Place de l'Eglise 78800 HOUILLES	14	16	793	3 923 786	31/05/2012	23/07/2014	Coffim/Cogedim	100 % loué
Zac des Docks "Seine et Parc" 3 Rue de la Distillerie - 91130 RIS ORANGIS	29	29	1 709	5 831 100	17/05/2012	27/02/2014	BNP Paribas	1 logement vacant
9 Boulevard des Explorateurs 2 & 4 Rue Phileas Fogg - 95000 CERGY	14	19	903	3 260 780	18/04/2012	06/03/2014	Cogedim	1 logement vacant
"POLYCR'HOME" - 42 Rue des Meuniers 93100 MONTREUIL	5	3	255	1 486 282	14/06/2012	05/11/2014	Cogedim	100 % loué
37/39 Rue des Peupliers 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	12	12	626	4 600 000	05/04/2012	03/03/2014	Philia	100 % loué
PROVINCE								
5 Rue Simone Boudet Hall H 31200 TOULOUSE	12	15	721	2 305 770	07/12/10	09/11/2012	BNP Paribas Immobilier	1 logement vacant
TOTAL	636 appartements 1 local d'activité	655	36 347 m² dont 36 258 m² d'habitation et 89 m² de commerces	171 906 906				29 logements vacants

(*) Acte en main.

Le Patrimoine de la SCPI Premely Habitat 2 est entièrement constitué depuis juin 2012 et livré depuis novembre 2014.



Montrouge



Le Chesnay



Saint-Ouen



Palaiseau



Boulogne



Franconville



Morangis



Paris Ourcq



Argenteuil



Aubervilliers

MARCHÉ DES PARTS

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours du 4^e trimestre 2015.

178 parts sont en attente de cession, soit 0,19 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au 4^e trimestre 2015.

Engagement de détention des parts

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

Le début de cette période de détention n'est pas encore déterminé à ce jour.

De plus, l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, limitant de ce fait les possibilités de vente des parts sauf à des prix très décotés, ce qui limite le nombre de transactions sur le marché secondaire.

Ainsi le souscripteur ne peut espérer récupérer le produit de son investissement qu'à partir de la dissolution de la société, soit dans un délai estimé à un minimum de 15 ans (à compter de la date de souscription) compte tenu de l'obligation de louer les appartements pendant une durée minimum de 9 ans (à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier des appartements restant à louer) et de la période inhérente à la mise en vente de l'ensemble du patrimoine (la Société de Gestion après accord de l'Assemblée Générale pourra commencer la liquidation de la SCPI en effectuant la vente immeuble par immeuble).

Modalités de cession

L'associé qui souhaite céder ses parts peut le faire :

- soit en les vendant de gré à gré. L'associé cédera directement ses parts à un tiers. Cette cession s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les intéressés.
- soit en les cédant sur le marché secondaire par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

Dans un premier temps, la Société de Gestion centralise et horodate les ordres dans le carnet d'ordres. Ensuite, un prix d'exécution est déterminé en confrontant les ordres d'achat et de vente. Les transactions s'effectuent alors à ce prix. Sont exécutés d'abord les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas.

Les parts souscrites portent jouissance à partir du 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel la cession intervient, date à laquelle le vendeur perd, quant à lui, jouissance de celles-ci.

CONVOCATION AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ET VOTE EN LIGNE

A compter de 2016, vous pourrez accéder à votre dossier de convocation et voter aux Assemblées Générales en ligne.

Pour bénéficier de cette consultation en ligne, il vous suffit de nous donner votre accord écrit en retournant le formulaire joint complété et signé.

VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de la SCPI PREMELY HABITAT 2 se tiendra le **mercredi 1^{er} juin 2016 à 14 H 00**.

L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation ou par voie électronique.

RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 5 juin 2013.

Il doit être renouvelé en intégralité lors de l'Assemblée Générale du 1^{er} juin 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

De 7 à 12 postes sont donc à pourvoir.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

Rappel des règles statutaires et du Règlement Intérieur pour se porter candidat au Conseil de Surveillance

- Nombre minimum-maximum de membres du Conseil : de 7 à 12
- Nombre minimum de parts : 5
- Age maximum au jour de la candidature : 77 ans
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI : 5
- Durée du mandat : 3 ans
- Toujours rééligibles

Informations à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance

La lettre de candidature doit comporter les informations suivantes :

- Numéro d'associé,
- Nom, prénoms, date de naissance et profession,
- Adresse postale, adresse mail et numéro de téléphone,
- Copie de la carte d'identité ou du passeport, en cours de validité
- Nombre de parts détenues dans la SCPI,
- Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier,
- Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI

et doit être adressée **par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 4 mars 2016** à :

Amundi Immobilier – Service Juridique
Bureau 91A-05.J30
90 Bd Pasteur – CS 21564
75730 Paris Cedex 15

TRÈS IMPORTANT

Si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature dans un délai de 15 jours suivant votre envoi, nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec nos Services

- par téléphone : 0820 04 10 30
- ou par mail : contact-immobilier@amundi.com
ou associe-amundi-immobilier@amundi.com

FISCALITÉ

Fiscalité des revenus et plus-values des SCPI (pour les associés assujettis à l'impôt sur le revenu)

Revenus

Les SCPI sont fiscalement transparentes. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci. Les revenus de la SCPI sont constitués :

- des revenus fonciers provenant de la location des immeubles, et
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible.

Plus-value

S'agissant des plus-values immobilières :

- dans le cas de cession de parts, la Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé,
- dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, l'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant à la plus-value réalisée sont aussi effectués par la Société de Gestion pour le compte de chacun des associés.

La Société de Gestion indique le montant des plus-values immobilières dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour remplir leurs déclarations de revenus. Ces données sont à reporter sur la déclaration de revenus n° 2042 C afin que l'Administration fiscale calcule le revenu fiscal de référence des contribuables.

Valeur ISF




La valeur ISF par part sera transmise (début avril 2016) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus et sera aussi communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2016.

GLOSSAIRE

Taux d'occupation financier : rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué.

Valeur de réalisation : somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

CONTACTER AMUNDI IMMOBILIER POUR TOUTES VOS QUESTIONS SUR LES SCPI

	
0820 04 10 30 du lundi au vendredi (8h30 à 17h30) (0,12 €/mn + coût d'un appel, tous les appels sont enregistrés)	Amundi Immobilier 90 boulevard Pasteur CS 21564 75730 Paris Cedex 15
	
associe-amundi-immobilier@amundi.com	

PLUS D'INFORMATIONS

Sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion www.amundi-immobilier.com ou auprès de votre agence :

- la note d'information et les statuts,
- les précisions sur le marché secondaire (prix des parts de la SCPI, date de prochaine confrontation).

PREMELY HABITAT 2

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI n° 10-03 du 23 février 2010

Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur – 75015 PARIS

Adresse postale : 91/93, boulevard Pasteur – 75710 PARIS CEDEX 15

SOCIÉTÉ DE GESTION

Amundi Immobilier

91-93, Boulevard Pasteur – 75710 Paris Cedex 15 – France

Société Anonyme au capital de 15 666 374 euros – 315 429 837 RCS Paris

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007

n° GP 07000033

Site Internet : www.amundi-immobilier.com

DISTRIBUTEUR

Crédit Lyonnais

Société Anonyme au capital de 1 847 860 375 € – SIREN 954 509 741 – RCS Lyon

Siège social : 18 Rue de la République 69002 Lyon

Pour tout courrier : 20 Avenue de Paris 94811 Villejuif cedex – numéro

ORIAS : 07001878

