

Bulletin d'information du 4^e trimestre 2016

 Valable du : 1^{er} janvier 2017 au 31 mars 2017

 Période analysée : 1^{er} octobre 2016 au 31 décembre 2016

Distribution des revenus

Dividende 2016 (avant imposition)	43,50 €
Acomptes de distribution 2016 (avant imposition)	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2016)	10,50 €
2 ^e trimestre (versement le 20/07/2016)	10,50 €
3 ^e trimestre (versement le 20/10/2016)	10,50 €
4 ^e trimestre (versement le 20/01/2017)	12,00 €
Prochain acompte prévu vers le 20/04/2017	

Chiffres clés

	31/12/14	31/12/15	31/12/16
Nombre d'appartements	637	637	637
Nombre de commerces	1	1	1
Surface totale (en m ²)	36 347	36 347	36 347
Taux d'occupation financier (1)	n.a.	92,86 % (3)	93,17 % (3)
Capital social (en €)	166 548 800	166 548 800	166 548 800
Valeur de réalisation par part (en €) (1)	1 778,76	1 738,65	n.c.
Valeur ISF par part (en €)	1 600,88	1 564,79 (4)	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition (2)	30,00	45,00	43,50
Nombre de parts	94 630	94 630	94 630
Nombre d'associés	3 342	3 355	3 366

(1) Voir glossaire.

(2) Montant cumulé à la fin de la période.

(3) Moyenne annuelle.

(4) Valeur ISF égale Valeur de réalisation au 31/12/2015 - 10 %.

n.a. : non applicable.

n.c. : non communiqué.

Chers Associés,

Le contexte économique demeure encore fragile avec un PIB qui n'a que faiblement progressé au 3^e trimestre 2016 (+0,2 %) après la baisse du 2^e trimestre. Au 3^e trimestre, les dépenses de consommation des ménages sont encore stables et les investissements des entreprises non financières accusent une baisse de 0,4 %.

Au 4^e trimestre, les indices de confiance sont mieux orientés. Celui des ménages s'est légèrement amélioré et atteint son point haut depuis 2008, même s'il reste très légèrement en deçà de sa moyenne sur longue période. Le climat des affaires a lui aussi progressé, et en décembre 2016 son indice se situe à 5 % au-dessus de la moyenne historique.

Malgré un prix des logements dans l'ensemble élevé, le marché résidentiel a été très actif en 2016 soutenu par des taux de crédit bas et les mesures de soutien au logement neuf.

Les ventes dans l'ancien devraient augmenter pour la 2^e année consécutive et afficher un record en 2016 (de l'ordre de 5 %). La tendance générale était à une timide hausse des prix après une quasi stabilisation en 2015, mais les situations sont très contrastées selon les villes et les régions. En Ile-de-France les prix ont progressé de 2,2 % sur 1 an au 3^e trimestre 2016.

Les ventes de logements neufs confirment leur rebond de 2015 et devraient également augmenter sensiblement en 2016 (de l'ordre de 18 %). Les prix du neuf augmentent également de l'ordre de 2 % sur 1 an au 3^e trimestre 2016 pour les appartements et 6,5 % pour les maisons.

Après avoir baissé en 2015, les loyers n'ont augmenté que de 1 % sur les dix 1^{ers} mois de 2016, avec de fortes disparités entre les villes. Ainsi 25 % des 20 villes françaises les plus peuplées ont vu leur loyer augmenter moins vite que l'inflation (Nantes, Reims, Dijon, Toulouse, Saint-Etienne).

PREMELY HABITAT 2 affiche un taux d'occupation financier satisfaisant à 91,68 % pour le 4^e trimestre contre 93,30 % au trimestre précédent. Cette baisse du taux d'occupation s'explique par les mouvements locatifs intervenus ce trimestre, avec 35 libérations et 20 relocations de logements, portant ainsi à 65 le nombre de logements vacants sur les 636 qui composent le patrimoine de votre SCPI.

Compte tenu des résultats annuels dégagés par votre SCPI, le dernier acompte de distribution est fixé à 12 € par part relevant ainsi la distribution annuelle de votre SCPI à 43,50 € par part contre une distribution de 42 € annoncée en début d'année.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2017.

Cordialement,

Rivca Feldman
 Gérante de la SCPI



Amundi Immobilier s'est vu décerner la 3^e place pour le prix du Meilleur gestionnaire de SCPI Logement.

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 31/12/2016
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	1 logement vacant
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	3 logements vacants
1 & 3 Rue du Clos St Michel 94550 CHEVILLY-LARUE	42	56	2 551	10 630 238	22/07/2011	30/04/2013	Icade	7 logements vacants
11 Rue JB Charcot 18 Rue Leonard de Vinci (Bât. M&N) 91300 MASSY	15	18	928	3 885 264	02/12/2011	04/06/2013	Cogedim	2 logements vacants
ORCHESTRA - 10 Place Lucien Boileau 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 - équipement	1 logement vacant
Zac du Moulin à Vent 11 Bd d'Erkrath - 95800 CERGY LE HAUT	21	21	1 241	4 823 057	02/08/2011	07/07/2014	Bowfonds Marignan	4 logements vacants
"Plein Ciel Horizon" 262 Rue Gabriel PériHall A Bât. Lilas - 94230 CACHAN	37	25	2 253	9 940 471	22/12/2011	05/02/2014	Cogedim	2 logements vacants
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	1 logement vacant
71/73 Avenue Pasteur - 93100 MONTREUIL	25 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	4 logements vacants
"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	9 logements vacants
165 Rue de Versailles - 78150 LE CHESNAY	35	65	1 753	9 712 085	05/03/2012	24/04/2014	Coffim	2 logements vacants
20 Rue Crèvecoeur - Bât. M 93300 AUBERVILLIERS	24	24	1 360	5 728 160	20/12/2011	19/03/2014	Spirit	3 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 VELIZY-VILLACOUBLAY	51	51	2 601	12 092 075	01/02/2012	15/10/2014	Eiffage	7 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	10/05/2012	27/02/2014	BNP Paribas	5 logements vacants
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	1 logement vacant
37/39 Rue des Peupliers 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	12	12	626	4 600 000	05/04/2012	03/03/2014	Philia	2 logements vacants
PROVINCE								
5 Rue Simone Boudet Hall H 31200 TOULOUSE	12	15	721	2 305 770	07/12/2010	09/11/2012	BNP Paribas Immobilier	2 logements vacants
TOTAL	637 appartements 1 local d'activité	655	36 347 m² dont 36 258 m² d'habitation et 89 m² de commerces	171 906 906				65 logements vacants

(*) Acte en main.

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



Jean-Jaures Montrouge (92)



Le Chesnay (78)



Saint-Ouen (93)



Palaiseau (91)



Boulogne (92)



Franconville (95)



Morangis (91)



Paris Ourcq (75)



Argenteuil (95)



Aubervilliers (93)

Marché des parts

■ Marché secondaire

Date de confrontation du trimestre	31/10/16	30/11/13	31/12/16
Nombre de parts échangées	-	-	2
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais)	-	-	1 268,40
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus)	-	-	1 408,00
Nombre de parts en attente de cession	166	166	189

189 parts sont en attente de cession au 31/12/2016, soit 0,002 % de la capitalisation.

■ Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au 4^e trimestre 2016.

■ 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 restant à louer 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.

À savoir ce trimestre

■ Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI PREMELY HABITAT 2 se tiendra le **jeudi 1^{er} juin 2017 à 14H00**.

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.

Convocation aux Assemblées Générales et vote en ligne

Depuis 2016, vous pouvez accéder à votre dossier de convocation et voter aux Assemblées Générales en ligne.

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

■ Renouvellement du Conseil de Surveillance

Aucun mandat ne venant à échéance à la prochaine Assemblée Générale, il n'y a donc pas d'appel à candidature pour l'année 2017.

■ Valeur ISF

La valeur ISF par part sera transmise (début avril 2017) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus et sera communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2017.

Fiscalité

Fiscalité des revenus et plus-values des SCPI (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-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.

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-value latentes sur actifs financiers.

Contactez Amundi Immobilier

@	associe-amundi-immobilier@amundi.com
🕒	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, Gestion des associés, TSA 56003, 26906 VALENCE Cedex 9

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

Société Civile de Placement Immobilier

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI n° 10-03 du 23 février 2010
Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75730 Paris Cedex 15

SOCIÉTÉ DE GESTION

Amundi Immobilier
90, boulevard Pasteur - CS 21564 75730 Paris Cedex 15 - France
Société Anonyme au capital de 16 684 660 € - 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