

Premely Habitat 2



Rapport annuel 2016

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2016	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	14
Situation des investissements au 31 décembre 2016	16
Comptes annuels au 31 décembre 2016	17
Règles et méthodes comptables	20
Compléments d'informations	21
Rapport général du Conseil de Surveillance	24
Rapports des Commissaires aux Comptes	26
Texte des résolutions	28
Annexe I – Recommandations pratiques pour voter	29

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2016

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91 / 93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

Président	Fathi JERFEL
Directeur Général	Jean-Marc COLY
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	Olivier TOUSSAINT Pedro ARIAS

Conseil de Surveillance - PREMELY HABITAT 2

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

Commissaires aux Comptes

Titulaire	CABINET MAZARS
Suppléant	Franck BOYER

Expert externe en évaluation

CRÉDIT FONCIER EXPERTISE

Chiffres clés

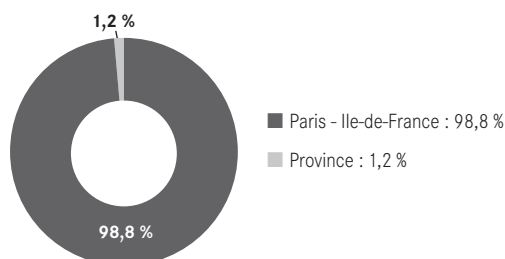
au 31 décembre 2016

Date de création	2010
Nombre de parts	94 630
Valeur de réalisation	163 734 016 €
Nombre d'associés	3 366
Nombre d'immeubles	25
Surface du patrimoine	36 347 m²
Nombre de locataires	573
Taux d'occupation financier annuel	93,17 %
Résultat par part	43,52 €
Dividende par part (non optant au PFNL)	43,50 €
Dividende par part (optant au PFNL)	43,47 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2016) (RAN)	2,22 €

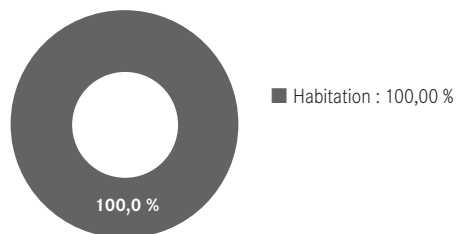
PFNL : prélèvement forfaitaire non libératoire

Répartition du patrimoine

Valeurs vénale par zones géographiques



Valeurs vénale par type de locaux
(toutes zones géographiques confondues)



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 2016 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier résidentiel en 2016 et les éléments marquants de la vie des 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 la SCPI PREMELY HABITAT 2.

Le contexte macro-économique

L'année 2016 a été marquée par deux événements politiques inattendus : le vote des Britanniques en faveur de la sortie du Royaume-Uni de l'Union Européenne, en juin, puis l'élection de Donald Trump à la présidence des Etats-Unis, en novembre. En fin d'année, la visibilité concernant les conséquences de ces deux événements restait très limitée.

En France, la croissance du PIB a rebondi en fin d'année mais a été modérée sur l'ensemble de 2016, à 1,1 % soit légèrement moins qu'anticipée. En zone euro, la reprise économique a continué en 2016, quoique toujours à un rythme plus lent que lors des cycles précédents et avec d'importantes différences entre pays : fort rebond en Espagne, croissance soutenue en Allemagne, faiblesse récurrente en Italie.

Sur un plan monétaire, au vu de la croissance et de l'inflation toujours faibles, et compte tenu des risques persistants, la Banque Centrale Européenne a maintenu une politique très accommodante. Elle a ainsi, notamment, baissé ses taux directeurs en mars 2016 et décembre 2016, et a déclaré en décembre 2016 qu'elle réduirait, à partir d'avril 2017, le volume mensuel de son programme d'achat de créances (de 80 à 60 Mds d'euros) mais étendrait sa durée au moins jusqu'en décembre 2017 (contre mars 2017 annoncé précédemment).

Le marché de l'immobilier résidentiel

Le marché de l'acquisition

Un marché de l'acquisition très actif dans l'ancien avec des disparités dans les évolutions de prix entre les villes

Après une reprise amorcée en 2015, 2016 a affiché un record de ventes dans l'ancien, avec près de 845 000 ventes attendues soit + 5 % en 1 an. Si les prix avaient été stables en 2015, une légère augmentation a été observée en 2016, au 3^e trimestre les prix ont crû de 1,7 % sur 1 an (2,2 % en Ile-de-France et 1,5 % en régions). Derrière les indices nationaux se cachent de grandes disparités entre les villes. La hausse du nombre de transactions touche la quasi-totalité des départements, mais c'est au niveau des prix que se creuse l'écart entre les villes. Au 3^e trimestre, le prix médian au m² des appartements anciens a ainsi crû fortement à Bordeaux (9,8 %) et dans une moindre mesure à Amiens (5 %), Nantes (4,8 %) ou Paris (3,6 %). Ils ont été proches de la stabilité à Nice (0 %), Grenoble (-0,3 %) ou Marseille (-0,7 %) tandis que des baisses sensibles ont été observées par exemple à Rouen, Saint-Etienne (-2,9 %), Dijon (-4,6 %), Poitiers (-5,6 %) ou Limoges (-5,6 %).

Dans le neuf, les ventes promoteurs ont sensiblement crû en 2016 avec 125 000 unités, soit + 21 % sur 1 an, une hausse proche de celle observée en 2015. Si les records de 2006-2007 (127 000 unités par an) n'ont pas été atteints, les niveaux de 2016 en sont proches. Le délai moyen d'écoulement de logements neufs (achevés, en cours ou en projet), qui est le ratio entre l'encours et les ventes, est en baisse annuelle. Il atteint un niveau relativement bas, à près de 9 mois de vente fin 2016 mais reste supérieur au niveau moyen observé entre 1998 et 2011. Le prix de réservation des logements neufs (promoteurs) est en hausse, +2 % en 1 an au 3^e trimestre 2016.

La forte activité provient essentiellement de la faiblesse des taux d'emprunt et des aides pour le neuf (Prêt à taux zéro et dispositif Pinel) et a donc des déterminants différents des cycles classiques.

Le marché de la location

Les locations en hausse

Une hausse du nombre de locations (+11 %) et une baisse des loyers ont eu lieu en 2015. Une poursuite de cette augmentation des volumes a été observée sur les 10 premiers mois de 2016 (+9 %) ainsi qu'une légère augmentation des loyers (1 %).

Des disparités subsistent et les villes de plus petite taille sont en moyenne plus concernées par les baisses de loyer.

Les perspectives 2017

Les facteurs structurels comme la volonté d'accéder à la propriété ou la démographie resteront favorable à la demande d'immobilier résidentiel en 2017. L'évolution des taux d'emprunt sera un élément déterminant de l'évolution de cette demande en 2017. Les taux des titres d'Etat à 10 ans, qui ont augmenté depuis la fin 2016, devraient croître encore légèrement en 2017 ce qui pourrait faire croître légèrement les taux de crédit. Si l'on ajoute de faibles perspectives de croissance en 2017, les transactions dans l'ancien pourraient baisser d'environ 5 % en 2017 (tout en ayant une hausse des prix de l'ordre de 2 à 3 % en moyenne). Dans le neuf, les mesures d'aides devraient maintenir un niveau des ventes stable.

Sources : Clameur, Conseil général de l'environnement et du développement durable, Crédit Agricole, Notaires de France

Résumé de l'activité de la SCPI Premely Habitat 2 en 2016

Le taux d'occupation annuel de votre SCPI est de 93,17 % en légère augmentation par rapport à 2015 (92,9 %). Au 31 décembre 2016, 65 des 637 logements de Premely Habit 2 sont vacants. Les produits locatifs sont restés stables. En revanche les taxes foncières ont fortement augmentés (fin des dégrèvements de taxes foncières sur les premières années). Le résultat de l'exercice est en retrait de 3 € par part par rapport à 2015.

Les perspectives 2017 de la SCPI Premely Habitat 2

La Société de Gestion anticipe un taux d'occupation financier sur l'année de l'ordre de 92 à 93 %, dans la moyenne de 2015 et 2016. Des incertitudes sur les postes de contentieux et un taux de mobilité des locataires toujours élevé ne laissent pas envisager une amélioration du résultat. C'est la raison pour laquelle la Société de Gestion anticipe un résultat en léger retrait de 1 € par part par rapport à 2016 soit 42,5 € par part pour l'exercice 2017.

Les comptes de PREMELY HABITAT 2

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

Compte de résultat simplifié (en €)	31/12/2015 (a)	31/12/2016 (b)	Var. (b - a) / (a)
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	6 438 673,18	6 469 983,58	-
Autres produits	20 023,83	16 330,11	-
Produits financiers ⁽²⁾	13 480,74	7 142,65	-47 %
Sous-total	6 472 177,75	6 493 456,34	
Charges immobilières ⁽³⁾	-412 662,47	-675 308,66	64 %
Frais généraux	-1 084 621,17	-1 128 606,36	4 %
Travaux de remise en état	-55 275,75	-58 606,71	6 %
Provisions nettes ⁽⁴⁾	-154 514,85	-150 899,35	-2 %
Provisions pour charges non récupérables	-372 854,78	-361 546,93	-3 %
Charges financières sur emprunts			
Résultat exceptionnel	5 193,40	-446,05	-
RÉSULTAT COMPTABLE	4 397 442,13	4 118 042,28	-6 %
Résultat comptable par part	46,47	43,52	-6 %
Dividendes par part (Non-Optant au PFNL)	-45,00	-43,50	-3 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	2,20	2,22	1 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locatives,

(2) produits de la rémunération éventuelle des comptes courants,

(3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables,

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

Les produits

Produits (en euros)	31/12/2015 (a)	31/12/2016 (b)	Var. (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	6 438 673,18	6 469 983,58	-
Autres produits	20 023,83	16 330,11	-18 %
Produits financiers ⁽²⁾	13 480,74	7 142,65	-47 %
Total	6 472 177,75	6 493 456,34	

(1) loyers et produits annexes de gestion locatives,

(2) produits de la rémunération éventuelle des comptes courants.

Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier était de 93,88 % au 1^{er} trimestre, de 93,90 % au 2^e trimestre, de 93,30 % au 3^e trimestre, et de 91,68 % au 4^e trimestre.

Le taux d'occupation annuel est de 93,17 % en 2016 ⁽¹⁾.

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

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

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2016, 65 lots étaient vacants.

Les baux 2016

En 2016, 116 baux ont été signés.

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

Charges immobilières hors travaux de remise en état (en euros)	31/12/2015 (a)	31/12/2016 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	-35 233,39	- 54 279,15	54 %
Assurances	-12 870,71	-13 372,26	4 %
Honoraires	-105 125,09	-106 965,25	2 %
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-226 095,51	-429 617,00	90 %
Autres	-33 337,77	- 71 075,00	113 %
Total	-412 662,47	-675 308,66	64 %

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors dépenses travaux et dépenses de remises en état) incombant au propriétaire conformément aux termes de baux en vigueur ainsi que les charges sur locaux vacants (charges récupérables par nature mais non récupérées du fait de l'inoccupation des locaux). La ventilation par nature figure dans le tableau ci-dessus.

Provisions pour Gros Entretien

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1^{er} janvier 2017. Il prévoit notamment la constitution d'une provision sur gros entretien. Cette provision portera sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et sera 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).

Rapport de la Société de Gestion

Frais généraux

Frais de gestion (en euros)	31/12/2015 (a)	31/12/2016 (b)	Var (b-a)/a
Rémunérations de gestion	-754 369,44	-763 354,24	1%
Honoraires de commissaires aux comptes	-19 200,00	-20 670,40	8%
Frais divers de gestion	-311 051,73	-344 581,72	11%
Total	-1 084 621,17	-1 128 606,36	4%

Les frais généraux incluent :

La commission de gestion calculée au taux de 12 % TTC sur les produits locatifs et 2,4 % TTC sur les produits de trésorerie.

- Les honoraires des Commissaires aux Comptes.

- Les frais divers de gestion pour un montant de 344 582 €. Ces dépenses sont principalement constituées des honoraires d'expertise des immeubles (15 000 €), des honoraires de commercialisation (229 828 €), des frais de banque (4 730 €) ainsi que des coûts liés à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales (100 018 €).

L'entretien et la réparation des immeubles

Remises en état

Les remises en état s'établissent à 58 606 € sur l'exercice.

Ce chiffre est constitué des dépenses d'entretien engagées sur ordres de services lancés.

Site	€
Vélizy	9 570
Paris (rue de l'Ourcq)	4 795
Montreuil (avenue Pasteur)	4 068
Palaiseau	3 956
Franconville	3 953
Montrouge (avenue Gabriel Péri)	3 715
Chevilly Larue	3 490
Morangis	3 478
Ris Orangis	2 892
Massy	2 628
Autres < 2 500 €	14 569
Total	58 606

Les contentieux

Les contentieux locatifs

Dépréciations des créances locataires (en euros)	2015	2016	Var.
Stock début de période	40 943,26	195 458,11	-
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	158 539,87	192 498,87	21 %
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	-4 025,02	-43 325,25	-
Stock fin de période	195 458,11	344 631,25	76 %

Contentieux significatifs

CERGY LE HAUT : contentieux de 15 220,99 €. Le locataire a été expulsé et la saisie est fructueuse pour la quasi-totalité de la dette. Un nouveau décompte a été adressé à notre Conseil pour relancer l'huissier quant au recouvrement.

CHEVILLY LARUE : contentieux de 18 787,95 €. Le tribunal a ordonné en date du 13/07/2016 l'acquisition de la clause résolutoire du bail, l'expulsion du locataire et l'a condamné au paiement des impayés. La décision a été signifiée le 09/08/2016 en même temps que le commandement de quitter les lieux. Après plusieurs tentatives d'expulsion avec réquisition de la force publique sans effet, un compte actualisé a été transmis à l'huissier à la demande de la Préfecture. Poursuite de l'expulsion et du recouvrement.

ARGENTEUIL : contentieux de 6 145,11 € (locataire parti). Suite à l'ordonnance prononcée le 30/04/2015 pour laquelle les locataires ont été condamnés au paiement des impayés et après plusieurs tentatives de saisies infructueuses, les locataires ont proposé de régler dans un premier temps 100 €/mois et un paiement de 2 000 € a été réceptionné le 27/10/2016. Le recouvrement des sommes restantes est en cours.

CACHAN : contentieux de 7 391,71 €. La saisie conservatoire pratiquée le 14/10/2016 s'est révélée infructueuse. L'affaire a été plaidée le 20/10/2016 et l'ordonnance de référé du 22/12/2016 a condamné les locataires au paiement des impayés et a ordonné leur expulsion. Exécution du jugement en cours.

VÉLIZY VILLACOUBLAY : contentieux de 14 273,34 €. Suite au commandement de payer délivré le 9 mars 2016, l'audience s'est tenue le 6/12/2016. L'ordonnance de référé du 22/12/2016 a condamné les locataires au paiement des impayés. Exécution du jugement en cours et poursuite de la procédure d'expulsion.

BOULOGNE-BILLANCOURT : contentieux de 10 573,31 €, l'audience doit intervenir le 21/02/2017.

Charges financières sur emprunt

Néant.

Les résultats

Les résultats (en euros)	31/12/2015	31/12/2016	Var.
Résultat comptable	4 397 442,13	4 118 042,28	-6 %
Résultat comptable par part	46,47	43,52	-6 %

Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance en 2016), le résultat de l'exercice s'élève à 43,52 €.

La distribution

La distribution courante de 2016

La distribution courante de l'exercice 2016 s'est établie à 4 116 405 € soit 43,50 € par part non optant au PFNL.

Acomptes de distribution et report à nouveau (en € en cumul)	Réal 2016	
	Cumul	Par part
Report à nouveau début d'exercice	208 263,58	2,20
Résultat comptable	4 118 042,28	43,52
Distribution annuelle	-4 116 405,00	43,50
Report à nouveau après affectation du résultat	209 900,86	2,22

La distribution non optant au PFL :

Lors de la distribution 2016 il a été défalqué de vos acomptes trimestriels une part du prélèvement forfaitaire libératoire payé pour votre compte par la SCPI.

En effet, concernant la fiscalité spécifique des SCPI, nous vous rappelons que la SCPI est fiscalement "translucide" et que la fiscalité repose sur la détention des parts. Cela signifie que les résultats de la SCPI sont imposés au niveau de chaque associé au prorata de sa quote-part de détention de la société, et indépendamment de la mise en distribution des résultats.

La jouissance des parts ouvre les droits à la perception des dividendes, mais n'a pas d'incidence sur la fiscalité qui, elle, reste attachée à la propriété des parts. Ceci vaut aussi bien pour la fiscalité des produits que pour la déduction fiscale liée à l'acquisition des parts dont vous avez pu bénéficier dès votre souscription.

La distribution prévisionnelle 2017

La Société de Gestion prévoit de procéder à une distribution prévisionnelle de 42,50 € pour 2017. Cette distribution pourra être ajustée en cours d'année en fonction des événements intervenus.

Les expertises

La société Crédit Foncier Expertise, expert externe en évaluation nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2016 à l'actualisation des valeurs d'expertises 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 162 830 000 € hors droits et à 174 065 270 € droits inclus à rapprocher de la valeur d'acquisition de 170 478 445 €.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provisions pour gros travaux conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2016 de 163 734 016,16 €.

	2015	2016	Évolution 2015/2016
Valeurs de réalisation	164 528 408,68 €	163 734 016,16 €	- 0,48 %

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

Le marché des parts

Marché secondaire

19 parts ont été échangées sur le marché secondaire

Date	Nombre de parts échangées	Prix de confrontation (€) (Hors Frais)
29/02/16	2	1 480,05
29/07/16	10	1 173,03
30/09/16	5	1 302
30/12/16	2	1 268,4

189 parts sont en attente de cession au 31/12/2016.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'année 2016.

Performance

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

Profil de risque

Risque de Marché

a. Risque immobilier

- **Type de stratégie immobilière** : Conformément aux dispositions de la loi "Scellier" le patrimoine est composé d'immeubles ou parties d'immeubles d'habitation acquis en l'état futur d'achèvement (VEFA). Une fois livrés, ces logements sont loués non meublés à usage de résidence principale des locataires pendant une durée de 9 ans à compter de la mise en location du patrimoine en respectant les plafonds de loyers fixés par la loi. Les immeubles seront cédés dans les délais correspondant à la durée statutaire de la société, fixée à quinze années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. La performance globale du fonds sera fortement liée à la composante fiscale et à la valeur de cession des actifs alors que la valeur du patrimoine au 31/12/2016 est de 162 830 000 € HD (estimation de l'expert en valorisation), en baisse de 0,47 % sur un an à périmètre constant.
- **Risque sur l'investissement de la collecte** : La collecte a été investie et les 25 immeubles acquis livrés dans les délais imposés par la réglementation fiscale "Scellier".
- **Risque locatif** :
 - Le taux d'occupation financier en 2016 est de 93,17 %.
 - Risque spécifique identifié : Un dysfonctionnement général sur les équipements des chaudières privatives a entraîné le blocage provisoire de la commercialisation des lots vacants de l'immeuble de Franconville. Des procédures sont en cours pour résoudre ce dysfonctionnement et limiter les impacts sur le rendement locatif.

- **Diversification des risques immobiliers** : La taille significative de la SCPI (valeur de réalisation de 163,73 M€) a permis une diversification des risques satisfaisante.

- Granularité du portefeuille d'actifs :
 - Nombre d'actifs : 25 immeubles avec 638 lots
 - Poids des 5 plus gros actifs : 34,5 % de la valeur du patrimoine
- Concentration géographique (en valeur d'immeubles) conforme à la stratégie annoncée :
 - 98,8 % à Paris - Ile-de-France
 - 1,2 % en grande métropole de province (Toulouse)
- Concentration sectorielle : 100 % résidentiel conformément à la stratégie annoncée.

b. Risque 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.

Risque de crédit et de contrepartie

- Ce risque se concentre principalement sur les locataires, les immeubles étant livrés.
- La dotation nette aux provisions pour créances locatives douteuses de 2016 s'élève à 2,31 % des loyers quittancés en 2016.
- Il y a eu 1 726 € de perte au titre des créances locatives irrécouvrables en 2016.

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. 19 parts ont été échangées sur le marché secondaire et 189 parts (soit 0,19 % des parts) sont en attente de cession au 31/12/2016. Il n'y a pas eu d'échange de gré à gré sur ce produit.
- La sortie des associés du fonds à l'échéance sera assurée par la cession des actifs. L'anticipation de la capacité à céder les actifs à l'échéance fait partie des critères de sélection des investissements.
- Le fonds ne présente pas de risque de liquidité identifié à ce stade.

Levier : Le fonds n'a pas recours à l'effet de levier.

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

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

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.

Rapport de la Société de Gestion

La fiscalité des associés personnes physiques - Règles en vigueur au 01/01/2017

Les SCPI entrent dans le champ de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la nature et la qualité de l'associé.

L'associé de SCPI, personne physique ou personne morale, est personnellement soumis pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés.

Fiscalité des revenus

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).

Revenus fonciers

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Il n'est donc 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. Le revenu foncier imposable est le revenu foncier net 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).

Les revenus fonciers supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 15,5 %.

Revenus financiers

Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers : ils sont en principe imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux (taux global actuellement en vigueur de 15,5 %).

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 21 % pour les dividendes et revenus assimilés et de 24 % pour les produits de placement à revenu fixe ; ce prélèvement est effectué à titre d'acompte d'impôt sur le revenu. Il est possible de bénéficier d'une dispense de prélèvement si le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur :

- 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 de prélèvement, 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 suscités, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

Fiscalité des plus-values

(Cessions de parts de SCPI, quote-part de cession d'immeuble de SCPI et cession de valeurs mobilières)

Plus-values immobilières :

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 34,5 % (19 % d'impôt sur le revenu + 15,5 % de prélèvements sociaux) après application éventuelle d'abattements pour durée de détention.

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

Pour les cessions réalisées depuis le 1^{er} septembre 2013, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu 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, 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.

La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 34,5 % 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

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI à l'occasion de la cession de ses valeurs mobilières sont taxés au niveau des associés au titre des plus-values sur cessions de valeurs mobilières. Ils sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu au taux maximal de 45 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux applicables aux plus-values de cessions (taux global actuellement en vigueur de 15,5 %, dont 5,1 % de CSG déductible), après application d'un éventuel abattement pour durée de détention.

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales.

Revenus fonciers

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que pour les résidents. Ils sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 %. En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 15,5 %.

Les associés non-résidents sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts non-résidents¹.

Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques ayant leur domicile fiscal dans un Etat membre de l'UE ou dans un Etat partie à l'EEE sont soumis à une retenue à la source au taux de 21 % qui est libératoire de l'impôt sur le revenu dû au titre de ces revenus. Si le bénéficiaire est domicilié dans un autre Etat, le taux de la retenue à la source s'élève à 30 %.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, la retenue à la source acquittée par l'associé non-résident ouvre droit à un crédit d'impôt du même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces mêmes revenus dans son Etat de résidence.

Les produits de placements à revenu fixe, qui sont versés depuis le 1^{er} janvier 2013, dans des Etats considérés comme non coopératifs (ETNC : Nauru, Guatemala, Brunei, Iles Marshall, Botswana, Niue et Panama) sont soumis à un prélèvement obligatoire au taux de 75 %. Dans les autres cas, aucune retenue à la source n'est appliquée.

Plus-values immobilières

Les associés non-résidents quel que soit leur lieu de résidence (Union Européenne ou Etat-Tiers), sont assujettis à un prélèvement spécifique au taux de 19 % sur les plus-values de source française réalisées par la SCPI ainsi que sur les plus-values qu'ils réalisent lors de la cession de leurs parts de SCPI. Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour durée de détention (Impôt sur les Revenus et Prélèvements Sociaux). La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € est également applicable.

¹ Centre des impôts des non-résidents TSA 10010 - 10 rue du Centre - 93465 Noisy-le-Grand Cedex. Téléphone : 01 57 33 83 00 - Télécopie 01 57 33 83 50

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 15,5 %.

Plus-values de cession de valeurs mobilières :

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont exonérés d'impôt sur le revenu en France sous réserve de ne pas détenir 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 ainsi soumises à une retenue à la source au taux de 45 %.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, cette retenue à la source ouvre droit à un crédit d'impôt d'un même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces gains dans l'Etat de résidence de l'associé.

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. 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 du dernier des logements acquis par la SCPI.

Fiscalité pour une part (en €) ⁽¹⁾

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposable	Revenus fonciers	Produits financiers
43,52	43,50	44,67	44,58	0,09

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2016.

Rapport de la Société de Gestion

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 PREMELY HABITAT 2, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-37) et du Code Monétaire et Financier (art.621-18-3).

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 à 12 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.

Tout membre du Conseil de Surveillance ne peut cumuler plus de cinq mandats dans des Conseils de surveillance des SCPI gérées par AMUNDI IMMOBILIER.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président, un Vice-président et 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, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

II - Contrôle interne, Conformité, 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-ASFFI 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 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 de ces contrôles. Les procédures de contrôle passent par des actions préventives ou correctives.

- **Le contrôle permanent de 1^{er} niveau** 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 de 2^e degré sont 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** 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 Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent un suivi renforcé des prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE), la sécurité des systèmes d'informations et le plan de continuité d'activités (PCA).

Tous deux procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3^e niveau**, 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 hiérarchiquement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur Compliance du groupe Amundi.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus du produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG-ASFFI et l'ASPI, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Des dispositifs de contrôle de conformité particuliers recouvrent notamment :
 - La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par Crédit Agricole S.A.. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre.
 - Le suivi des implications de la Directive MIF notamment en termes de classification clients/produits.
 - Le suivi des réclamations clients.
 - La gestion des conflits d'intérêts.
- Un manuel de déontologie est remis 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.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.

4 - Dispositif de gestion des risques

- 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 certains 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 de risques de l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
 - Rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
 - Rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.

La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.

- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation indépendante 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.
- Les systèmes et procédures de suivi font l'objet d'une adaptation à chaque stratégie de gestion pour conserver toute la pertinence du dispositif.
- 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 – Rémunération du personnel de la Société de Gestion

1. Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein d'Amundi Immobilier ("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.

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 10 février 2016, celui-ci a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2015 et sa conformité avec les principes de la Directive AIFM. La politique applicable au titre de l'exercice 2015 a été revue lors du Comité des Rémunérations du 10 février 2016 et reconduite en 2016.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2016, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Inspection Générale du Groupe.

1.1 Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2016, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 97 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2016) s'est élevé à 7 971 554 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 6 573 870 euros, soit 82 % 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 : 1 397 684 € euros, 18 % 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 personnes au 31 décembre 2016) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (1 personne au 31 décembre 2016), le montant total des rémunérations (fixes et variables différées et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

1.2 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 :

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

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

Rapport de la Société de Gestion

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Innovation produit ;
- Transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- Contribution à l'engagement commercial ;
- Qualité du management.

2. Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Rentabilité ;
- Parts de marché, développement du portefeuille client ;

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Bonne prise en compte des intérêts du client ;
- Satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- Qualité du management.

3. Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment,

- La mise en place d'un barème de différé, conforme aux exigences des Directives AIFM et UCITS V.
- La partie différée du bonus 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

Le groupe Amundi développe une politique d'investissement responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques du groupe Amundi qui lui permet d'apporter une réponse aux défis sociaux et environnementaux à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité.

Cet engagement a été formalisé dès 2006 avec la signature des Principes de l'Investissement Responsable (PRI), développés sous l'égide des Nations Unies.

Engagée dans le sillage du groupe Amundi et convaincue que la prise en compte des critères d'intérêt général, environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière, Amundi Immobilier a développé une charte d'Investissement Socialement Responsable (ISR) (auditée par le cabinet Ernst & Young) pour les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles et ce dès la publication de la première loi sur le Grenelle de l'environnement.

Ainsi dès 2010, Amundi Immobilier a souhaité pouvoir quantifier la consommation énergétique de l'ensemble de ses actifs (France et Etranger), quelles qu'en soient la taille, la période de construction, la typologie d'immeuble ou la localisation géographique. Amundi Immobilier a ainsi créé, en partenariat avec la société Sinto, son propre outil de mesure avec un double objectif : évaluer systématiquement et régulièrement les actifs sous gestion et les nouveaux investissements. Construit autour de six critères principaux (énergie, eau, déchets, transport, pollution, santé et bien-être) l'outil fait ressortir par bâtiment :

- ses performances intrinsèques,
- l'impact de son utilisation par ses occupants,
- son potentiel de valorisation.

Il attribue une note globale à la SCPI et à chacun de ses actifs. Il facilite la comparaison de chaque actif au sein de chaque SCPI et l'identification et définition des plans de travaux ou d'arbitrage. Ainsi, si le retour sur investissement d'une opération est suffisamment élevé, Amundi Immobilier profite des changements de locataires pour mener les travaux.

Outil dynamique d'analyse, utilisé sur tout le cycle de vie d'un immeuble, il permet d'affiner les choix stratégiques d'Amundi Immobilier :

- en phase d'acquisition, en prenant en compte des critères financiers traditionnels et des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. La Société de Gestion privilégie des acquisitions neuves ou récentes conformes aux nouvelles normes environnementales et techniques du bâtiment.
- en phase de gestion, il pilote la remise à niveau technique et énergétique d'un actif en adéquation avec les dernières normes réglementaires ou permet d'arbitrer un actif obsolète aux perspectives commerciales jugées insuffisantes.

Le déploiement de cette démarche répond aux attentes des locataires toujours à la recherche d'immeubles offrant une qualité environnementale avérée et permet de fidéliser les locataires, ce qui est un gage de stabilité des revenus locatifs pour la SCPI.

Face aux enjeux environnementaux, Amundi Immobilier s'implique aux côtés des principaux acteurs du secteur :

- Amundi Immobilier est un des premiers signataires (octobre 2013) de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable. Dans la continuité, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier.
- Au sein de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), dont elle est l'un des membres fondateurs (34 membres en 2016). 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 par la diffusion de statistiques sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France mais également en étant un lieu d'échange et de partage des bonnes pratiques du marché. La mise en place d'un Baromètre annuel de la Performance Énergétique et Environnementale du parc tertiaire de ses adhérents doit permettre une comparaison fiable et objective des immeubles (6 500 bâtiments et 27,5 millions de m² en 2016).
- Au sein d'un groupe de travail créé à l'initiative de l'ASPIM en 2014 afin de faire émerger un standard de place de l'ISR appliqué à l'immobilier, qui puisse être lisible et compréhensible de tous. Une telle norme serait un gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs. Une charte a été publiée en 2016 et fait l'objet d'un déploiement auprès des membres de l'ASPIM pour une meilleure information des porteurs de parts.

Concernant Premely Habitat 2 :

En adéquation avec sa stratégie d'investissement Premely Habitat 2 a acquis ses immeubles dans une logique de maîtrise des performances énergétiques avec une recherche d'amélioration thermique par rapport à la réglementation en cours au moment de la construction des immeubles. Ainsi 84 % du parc est labellisé BBC.

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	31/12/2015	31/12/2016
Valeurs de la société		
Valeur comptable	171 380 824,21	171 382 461,49
Valeur de réalisation	164 528 408,68	163 734 016,16
Valeur de reconstitution	191 922 985,63	190 997 823,51
Valeurs de la société ramenées à une part		
Valeur comptable	1 811,06 €	1 811,08 €
Valeur de réalisation	1 738,65 €	1 730,25 €
Valeur de reconstitution	2 028,14 €	2 018,36 €

Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxe et/ou hors droit 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 passif 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 ces actifs immobiliers locatifs.

Évolution du capital fin de période

	2012	2013	2014	2015	2016
Montant du capital nominal au 31 décembre	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	3 324	3 335	3 342	3 355	3 366

Le capital a été atteint en décembre 2010.

Évolution du dividende

(en euros)	2012	2013	2014	2015	2016
Report à nouveau avant affectation du résultat	19,95	21,66	4,64	0,73	2,20
Dividende versé au titre de l'année après PFNL	10,00	18,28	29,86	44,94	43,47
PFNL / Dividende versé au Trésor	2,03	0,72	0,14	0,06	0,03
Résultat de l'exercice	11,71	1,99	26,09	46,47	43,52
Report à nouveau après affectation du résultat	21,66	4,64	0,73	2,20	2,22

Évolution du marché secondaire des parts

	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de parts cédées ou retirées			5	0	19
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12			0,01 %		0,02 %
Demandes de cession ou de retraits en attente			62	178	189
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait					
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)			549,30	0	1 442,53

Emploi des fonds

(en euros)	2015	Variation	2016
Fonds collectés	171 172 560,63		171 172 560,63
Capital	166 548 800,00		166 548 800,00
Primes nettes de souscription / fusion	4 623 760,63		4 623 760,63
Emplois des fonds	-170 452 415,53	-26 029,80	-170 478 445,33
Plus ou moins-value comptables			
Réserves			
Report à nouveau			
Investissements VEFA	-170 452 415,53	-26 029,80	-170 478 445,33
Financements / emprunts			
TOTAL I	720 145,10	-26 029,80	694 115,30
Engagements			
Promesse de vente			
Sommes restant à payer sur VEFA	-1 057 554,58	737 076,64	-320 477,94
TOTAL II	-1 057 554,58	737 076,64	-320 477,94
Montant restant à investir	-337 409,48	711 046,84	373 637,36

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2016 par date d'échéance :

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	338 923,04	132 479,57	86 627,76	48 555,00	71 260,71
TOTAL	338 923,04	132 479,57	86 627,76	48 555,00	71 260,71

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la commission de la Société de Gestion.

Évolution par part en jouissance des résultats financiers

	2012		2013		2014		2015		2016	
	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus
Revenus ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes			4,79	70,46 %	37,85	98,42 %	68,04	99,48 %	68,37	99,64 %
Produits financiers	13,53	100,00 %	2,01	29,54 %	0,39	1,01 %	0,14	0,21 %	0,08	0,11 %
Produits divers					0,22	0,57 %	0,21	0,31 %	0,17	0,25 %
TOTAL DES REVENUS	13,53	100,00 %	6,80	100,00 %	38,46	100,00 %	68,39	100,00 %	68,62	100,00 %
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	- 0,43	- 3,21 %	- 0,67	- 9,86 %	- 4,37	- 11,36 %	-7,97	-11,66 %	-8,07	-11,76 %
Autres frais de gestion	- 1,22	- 9,04 %	- 1,26	- 18,51 %	- 1,24	- 3,23 %	-1,43	-2,09 %	-1,29	-1,88 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice							-0,96	-1,40 %	-1,46	-2,12 %
Charges locatives non récupérables	- 0,13	- 0,95 %	- 2,91	- 42,78 %	- 8,08	- 21,02 %	-9,98	-14,59 %	-12,71	-18,52 %
Sous-total Charges externes	- 1,79	- 13,20 %	- 4,84	- 71,15 %	- 13,69	-35,61 %	-20,34	-30,14 %	-23,52	-34,27 %
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux										
- autres	- 0,04	- 0,27 %	0,03	0,39 %	1,32	3,44 %	-1,63	-2,39 %	-1,57	-2,29 %
Sous-total Charges internes	- 0,04	- 0,27 %	0,03	0,39 %	1,32	3,44 %	-1,63	-1,99 %	-1,57	-2,29 %
TOTAL DES CHARGES	- 1,82	- 13,47 %	- 4,81	- 70,76 %	- 12,37	-32,17 %	-21,97	-32,13 %	-25,09	-36,57 %
Charges financières							0,00	-0,01 %	0,00	-0,01 %
Résultat courant	11,71	86,53 %	1,99	29,24 %	26,09	67,83 %	46,41	67,86 %	43,52	63,43 %
Produits exceptionnels							0,05	0,08 %	0,02	0,03 %
Charges exceptionnelles									-0,02	-0,04 %
Résultat net comptable	11,71	86,53 %	1,99	29,24 %	26,09	67,83 %	46,47	67,94 %	43,52	63,42 %
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	- 1,71	- 12,64 %	17,01	250,12 %	3,91	0,00 %	-1,47	-2,15 %	-0,02	-0,03 %
Revenu distribué avant PFNL	10,00	73,91 %	19,00	279,36 %	30,00	NS	45,00	65,79 %	43,50	63,39 %
Revenu distribué après PFNL	7,97	58,91 %	18,28	268,76 %	29,86	NS	44,94	65,71 %	43,47	63,36 %

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

Situation des investissements

Adresse	Ville	Date acquisition	Affectation surface détaillée	Surface en m ²	Nbre de logements/ immeuble	Nombre de parkings	Valeur Vénale	Droits	(en euros) Valeur nette comptable
PARIS - ILE-DE-FRANCE									
19 Avenue Gabriel Péri	92120 - MONTRouGE	2011	Résidentiel	1 611	23	35			10 698 067,00
83 Avenue Jean Jaurès	92120 - MONTRouGE	2011	Résidentiel	1 020	20	24			6 659 981,00
1&3 Rue du Clos St Michel	94550 - CHEVILLY-LARUE	2011	Résidentiel	2 551	42	56			10 442 277,00
16 Place d'Olomouc, 18 Rue d'Olomouc, 1 Allée Christian d'Oriola	92160 - ANTONY	2011	Résidentiel	331	5	8			1 792 887,00
1 Rue Salvador Allende	91120 - PALAISEAU	2011	Résidentiel	2 340	41	41			9 247 773,00
11 Boulevard d'Erkrath	95800 - CERGY LE HAUT	2011	Résidentiel	1 241	21	21			4 780 152,00
3 Rue Blaise Pascal	78800 - HOUILLES	2011	Résidentiel	1 136	21	23			5 796 701,00
262 Rue Gabriel Péri	94230 - CACHAN	2011	Résidentiel	2 253	37	25			9 792 059,00
Hall A - Bât. Lilas									
20 Rue Crèvecoeur - Bât. M	93300 - AUBERVILLIERS	2011	Résidentiel	1 360	24	24			5 669 676,00
11 Rue Jean-Baptiste Charcot, 18 Rue Léonard de Vinci (Bât. M&N)	91300 - MASSY	2011	Résidentiel	928	15	18			3 904 110,00
57/59 Rue Henri Barbusse	95100 - ARGENTEUIL	2011	Résidentiel	1 116	18	19			4 518 201,00
50 Rue de l'Ourcq	75019 - PARIS	2011	Résidentiel	1 801	38	0			12 064 082,00
15 Rue Léon Giraud	75019 - PARIS	2012	Résidentiel	891	24	0			6 033 167,00
10 Place Lucien Boilleau, 2 rue Barbara	91420 - MORANGIS	2012	Résidentiel	1 921	32	48			7 482 143,00
9 Allée Jean Monnet	78140 - VÉLIZY-VILLACOUBLAY	2012	Résidentiel	2 601	51	51			11 973 230,00
12 Rue Jeanne d'Arc	95130 - FRANCONVILLE	2012	Résidentiel	2 927	46	55			12 453 930,00
165 Rue de Versailles	78150 - LE CHESNAY	2012	Résidentiel	1 753	35	65			9 650 228,00
71/73 Avenue Pasteur	93100 - MONTREUIL	2012	Résidentiel local d'activité*	1 390 89	25 1	12			6 719 746,00
37/39 Rue des Peupliers	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	2012	Résidentiel	626	12	12			4 630 959,00
ZAC des Docks Ilot B5a - 26-30 Rue des Bateliers, 9 Rue de l'Entreprise Bliss	93400 - SAINT OUEN	2012	Résidentiel	2 080	33	36			9 447 139,00
9 Boulevard des Explorateurs, 2 & 4 Rue Phileas Fogg	95000 - CERGY	2012	Résidentiel	903	14	19			3 225 871,00
3 Rue de la Distillerie	91130 - RIS ORANGIS	2012	Résidentiel	1 709	29	29			5 859 021,00
6 Place de l'Eglise	78800 - HOUILLES	2012	Résidentiel	793	14	16			3 879 543,00
42 Rue des Meuniers	93100 - MONTREUIL	2012	Résidentiel	255	5	3			1 479 151,00
PROVINCE									
5 Rue Simone Boudet Hall H	31200 - TOULOUSE	2010	Résidentiel	721	12	15			2 278 350,00
Total 2016			25 immeuble(s)	36 347	638	655	162 830 000,00	11 235 270,00	170 478 445,00
Rappel 2015			25 immeuble(s)	36 347	638	655	163 600 000,00	11 288 400,00	170 452 416,00

*erratum : le local d'activité n'était pas mentionné dans le précédent rapport.

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.

Comptes annuels

au 31 décembre 2016

État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2015		31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	170 419 997,93	163 600 000,00	170 446 027,73	162 830 000,00
Agencements et installations	32 417,60		32 417,60	
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Créances rattachées aux titres de participation				
Sous-total 1	170 452 415,53	163 600 000,00	170 478 445,33	162 830 000,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)				
Frais de notaire (Nets)				
Droits d'enregistrements (Nets)				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Sous-total 2	0,00		0,00	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions pour travaux de remise en état				
Provisions pour indemnités locataires				
Autres provisions pour risques et charges				
Sous-total 3	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	170 452 415,53	163 600 000,00	170 478 445,33	162 830 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	95 498,79	95 498,79	104 958,14	104 958,14
Sous-total 1	95 498,79	95 498,79	104 958,14	104 958,14
Créances				
Locataires et comptes rattachés	132 318,46	132 318,46	129 378,26	129 378,26
Locataires douteux	221 700,37	221 700,37	369 738,25	369 738,25
Provisions pour dépréciation des créances	-195 458,11	-195 458,11	-344 631,25	-344 631,25
Autres créances	2 683 876,67	2 683 876,67	2 880 354,56	2 880 354,56
Sous-total 2	2 842 437,39	2 842 437,39	3 034 839,82	3 034 839,82
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	1 007 090,54	1 007 090,54	1 012 745,51	1 012 745,51
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 533 608,08	1 533 608,08	1 301 540,44	1 301 540,44
Sous-total 3	2 540 698,62	2 540 698,62	2 314 285,95	2 314 285,95
Provisions générales pour risques et charges	-202 207,62	-202 207,62	-120 507,66	-120 507,66
Dettes				
Dettes financières	-553 591,00	-553 591,00	-539 560,00	-539 560,00
Dettes d'exploitation	-174 723,60	-174 723,60	-310 684,01	-310 684,01
Dettes diverses	-3 619 703,90	-3 619 703,90	-3 579 313,52	-3 579 313,52
Sous-total 4	-4 348 018,50	-4 348 018,50	-4 429 557,53	-4 429 557,53
TOTAL II	928 408,68	928 408,68	904 018,72	904 018,72
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance			-2,56	-2,56
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III	0,00	0,00	-2,56	-2,56
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	171 380 824,21		171 382 461,49	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		164 528 408,68		163 734 016,16

(*) 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.

Comptes annuels

au 31 décembre 2016

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation du résultat 2015	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
Capital				
Capital souscrit	166 548 800,00			166 548 800,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
Sous-total 1	166 548 800,00		0,00	166 548 800,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	22 711 200,00			22 711 200,00
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-18 087 439,37			-18 087 439,37
Prélèvement sur prime de fusion				
Remboursement prime d'émission sur cession				
Sous-total 2	4 623 760,63		0,00	4 623 760,63
Écarts d'évaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Plus ou moins values distribuées				
Réserves				
Report à nouveau	69 171,45	139 092,13		208 263,58
Sous-total 3	69 171,45	139 092,13	0,00	208 263,58
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2016			4 118 042,28	4 118 042,28
Acomptes sur distribution 2016			-4 116 405,00	-4 116 405,00
Résultat de l'exercice 2015	4 397 442,13	-4 397 442,13		
Acomptes sur distribution 2015	-4 258 350,00	4 258 350,00		
Sous-total 4	139 092,13	-139 092,13	1 637,28	1 637,28
TOTAL GÉNÉRAL	171 380 824,21	0,00	1 637,28	171 382 461,49

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Placements immobiliers	31 décembre 2015		31 décembre 2016	
(en euros)	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Habitations	170 452 416	163 600 000	170 478 445	162 830 000
TOTAL	170 452 416	163 600 000	170 478 445	162 830 000

Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2015		31 décembre 2016	
	Détail	Total	Détail	Total
CHARGES (HORS TAXES)				
Charges Immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	90 509,14		137 802,83	
Grosses réparations				
Autres charges immobilières	944 508,48		1 202 487,32	
Sous-total 1		1 035 017,62		1 340 290,15
Charges d'exploitation de la société				
Diverses charges d'exploitation	884 277,80		877 585,59	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	158 539,87		192 498,87	
Provisions pour grosses réparations				
Autres provisions d'exploitation				
Autres charges	5 650,49		7 627,06	
Sous-total 2		1 048 468,16		1 077 711,52
Charges financières				
Charges financières diverses	468,79		466,63	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières				
Sous-total 3		468,79		466,63
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles			2 700,00	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
Sous-total 4		0,00		2 700,00
TOTAL DES CHARGES		2 083 954,57		2 421 168,30
PRODUITS (HORS TAXES)				
Produits de l'activité immobilière et produits annexes				
Loyers	6 438 673,18		6 469 983,58	
Charges facturées				
Produits annexes	20 023,83		16 330,11	
Sous-total 1		6 458 697,01		6 486 313,69
Autres produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation	4 025,02		43 325,73	
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	0,53		174,56	
Sous-total 2		4 025,55		43 500,29
Produits financiers				
Produits financiers	13 480,74		7 142,65	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous-total 3		13 480,74		7 142,65
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	5 193,40		2 253,95	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous-total 4		5 193,40		2 253,95
TOTAL DES PRODUITS		6 481 396,70		6 539 210,58
RÉSULTAT [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]		4 397 442,13		4 118 042,28

Règles et méthodes comptables

Généralités

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

D'autre part, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 sont présentés conformément aux dispositions du règlement du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995. Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état de 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 d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- Le compte de résultat sous sa forme standard.
- L'annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

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 et autres immobilisations corporelles

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.

La valeur nette comptable correspond aux investissements TTC exprimés au coût historique.

Les indemnités forfaitaires acquises par l'application des garanties locatives constituent un élément de réduction du coût d'acquisition des immeubles locatifs.

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciations 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 défacto du montant de la créance douteuse. La créance est provisionnée à 100 % si l'antériorité de la créance est supérieure à 3 mois.

Gestion locative

La Société de Gestion perçoit une rémunération de 12 % TTC sur les loyers encaissés et de 2,4 % TTC des produits financiers.

Charges à étaler

À compter de l'exercice 2016, les honoraires de commercialisation ne sont plus étalés mais directement constatés en charges.

Provisions pour gros travaux

Une provision pour gros travaux sera dotée progressivement, après achèvement des logements, au regard du plan de travaux. Elle pourra atteindre un montant de 3 % des loyers facturés.

Prime d'émission

Lors de la souscription du capital de la SCPI, le montant des primes d'émission est comptabilisé dans le compte "prime d'émission".

Sont prélevés sur la prime d'émission en compte distinct "prélèvement sur prime d'émission" le montant des frais de constitution et d'augmentation du capital, ainsi que les frais de recherche de capitaux.

Informations sur la mise en œuvre de la réglementation en matière d'amiante décrets n°96-97 et 96-98 du 7 février 1996

La Société de Gestion s'est conformée aux obligations des décrets de 1996.

Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

La loi n° 2008-776 du 04 août 2008, de Modernisation de l'économie entend, dans son titre II, relancer la concurrence des entreprises. Aussi, elle modifie les règles issues des articles L.441-6 du Code de Commerce et apporte notamment la modification suivante :

- "le délai connu entre les parties pour régler les sommes dues ne peut désormais, en principe, dépasser 45 jours fin de mois ou 60 jours à compter de la date d'émission de la facture."

Il convient ici de préciser que Amundi immobilier, concernant la SCPI PREMELY HABITAT 2, règle les factures des fournisseurs dès leur réception (appels de fonds syndic, fluides...). Pour ce qui concerne les factures liées aux travaux de toute nature, celles-ci sont honorés dès l'obtention de l'accord technicien après visite effective des locaux. Le délai de paiement peut alors s'étirer à 15 jours, voire très exceptionnellement à 30. La Société de Gestion respecte ainsi les nouvelles dispositions voulues par le législateur.

Évolution du plan comptable

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1^{er} janvier 2017, de ce fait le rapport annuel 2017 évoluera également.

Les principales dispositions de ce nouveau plan comptable :

- La provision pour grosses réparations (PGR) est supprimée et remplacée par une nouvelle provision pour gros entretiens (PGE).
- Le traitement comptable des titres de participation évolue, il faut maintenant distinguer les titres contrôlés ou non contrôlés.
- La définition du résultat immobilier est revue et la présentation des états financiers est modifiée pour refléter l'ensemble des évolutions du plan comptable (État du patrimoine, compte de résultat, annexes, etc.).

Compléments d'informations

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2016
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	169 742 986,45			169 742 986,45
Conventions d'assistance aux VEFA	677 011,48	26 029,80		703 041,28
Agencements et installations	32 417,60			32 417,60
Immobilisations en cours				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	170 452 415,53	26 029,80	0,00	170 478 445,33
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	95 498,79	9 459,35		104 958,14
Remboursement des fonds de roulement				
Sous-total 3	95 498,79	9 459,35	0,00	104 958,14
TOTAL	170 547 914,32	35 489,15	0,00	170 583 403,47

Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2016
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
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	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00

Compléments d'informations

Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2016
Créances douteuses	195 458,11	192 498,87	43 325,73	344 631,25
Pertes et charges non récupérables	202 207,62	73 635,56	155 335,52	120 507,66
Travaux de Grosses Réparations				
Provisions sur indemnités d'assurances				
TOTAL	397 665,73	266 134,43	198 661,25	465 138,91

État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2015	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2016
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	553 591,00		539 560,00	539 560,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	174 723,60	310 684,01		310 684,01
Dettes sur immobilisations	1 106 109,58	369 032,94		369 032,94
Autres dettes d'exploitation	10 769,57	25 960,24		25 960,24
Dettes aux associés	1 139 138,87	1 147 037,90		1 147 037,90
Dettes fiscales		1 961,45		1 961,45
Autres dettes diverses	1 363 685,88	2 035 320,99		2 035 320,99
TOTAL	4 348 018,50	3 889 997,53	539 560,00	4 429 557,53

État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2015	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2016
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Créances de l'actif immobilisé				
Fonds de roulement sur charges	95 498,79		104 958,14	104 958,14
Autres créances				
Sous-total 1	95 498,79	0,00	104 958,14	104 958,14
Créances de l'actif circulant				
Avances et acomptes				
Créances locataires	158 560,72	154 485,26		154 485,26
Locataires créditeurs				
Créances fiscales				
Créances sur cession d'immobilisations				
Autres créances	2 479 610,52	2 880 354,56		2 880 354,56
Sous-total 2	2 638 171,24	3 034 839,82	0,00	3 034 839,82
TOTAL	2 733 670,03	3 034 839,82	104 958,14	3 139 797,96

Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2015	Variations +	-	Situation de clôture au 31/12/2016
Autres produits				
Reprises de provisions pour risques et charges				
Reprises de provisions pour remise en état				
Reprises de provisions pour grosses réparations				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres charges immobilières				
Charges locatives et copropriétés non récupérées		348 198,22		348 198,22
Honoraires et commissions	187 282,86		65 185,61	122 097,25
Impôts fonciers non refacturables	226 095,51	205 193,49		431 289,00
Taxes sur les bureaux				
Taxes sur les ordures ménagères				
Frais de contentieux		71 075,00		71 075,00
Honoraires de relocations	145 404,62	84 423,23		229 827,85
Divers	385 725,49		385 725,49	
Total	944 508,48	708 889,94	450 911,10	1 202 487,32
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de gestion	754 369,44	8 984,80		763 354,24
Frais assemblée et de conseils		94 117,98		94 117,98
Services bancaires		4 262,97		4 262,97
Cotisations et contributions			5 000,00	-5 000,00
Honoraires commissaires aux comptes	19 200,00	1 470,40		20 670,40
honoraires d'expertise sur immeubles				
Honoraires divers	3 312,99		3 132,99	180,00
Pertes sur créances irrécouvrables				
Divers	107 395,37		107 395,37	
Total	884 277,80	108 836,15	115 528,36	877 585,59
Autres charges				
Commissions de souscription				
Charges diverses de gestion courante	5 650,49	1 976,57		7 627,06
Dotations aux provisions pour grosses réparations				
Total	5 650,49	1 976,57	0,00	7 627,06

Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Au cours de l'année 2016, notre conseil s'est réuni à deux reprises, en mars et en décembre et en présence du commissaire aux comptes, afin d'examiner la situation de notre société et son activité, de préparer l'assemblée générale et cela conformément au mandat que vous lui avez conféré.

Notre conseil s'est tout particulièrement attaché à suivre la location des immeubles ainsi que les délais de relocation, en demandant à la Société de Gestion de lui communiquer tous les mois l'état des logements vacants de chaque immeuble. Il a par ailleurs porté une attention particulière sur le suivi des dommages ouvrages concernant les immeubles de Franconville et de Vélizy, la situation locative de l'immeuble de Paris 19^e, les conditions du respect futur du délai fiscal de détention et enfin, l'état des impayés.

L'immeuble de Franconville dans lequel nous détenons 46 logements a connu deux dommages qui sont encore en cours de traitement.

Le premier concerne une infiltration sous dalle pour lequel de travaux de rénovation sont en cours.

Le second concerne le fonctionnement des chaudières individuelles au gaz qui sont défectueuses. Pour palier aux risques, l'immeuble a été doté de convecteurs électriques et de chauffes-eaux individuels.

Une action en réparation a été engagée. Cette situation qui peut perdurer conduit à avoir un fort taux de vacance sur cet immeuble.

Pour ce qui concerne l'immeuble de Vélizy dans lequel nous détenons 51 logements et qui a connu un dégât des eaux affectant 13 appartements, les travaux ont été réalisés et notre société a obtenu une indemnisation y compris pour les pertes immatérielles.

L'immeuble de Paris 19^e - rue Giraud - a connu de son côté une vacance compte tenu des nuisances provoquées par le fonctionnement de la chaudière collective. Un accord avec un locataire a mis fin à ce sujet.

Enfin, le retard dans la mise en location de 3 logements a conduit la Société de Gestion à interroger l'administration pour connaître les conditions dans lesquelles l'avantage fiscal lié à nos parts pouvait s'exercer. Par courrier en date du 9 mars 2017, la Direction Générale de Finances Publiques a répondu : *"le calcul du point de départ de l'engagement de conservation des parts pour les investisseurs doit être décompté à partir de la date de mise en location du dernier des logements acquis par la SCPI PREMELY habitat 2 au moyen de la souscription et pris en compte pour l'appréciation de la condition d'affectation de 95 % du montant de la souscription, abstraction faite des trois logements non loués dans les conditions du dispositif Scellier"*.

Cette réponse fixe au 16 octobre 2024 l'échéance de conservation de nos parts pour bénéficier de la réduction d'impôt qui leur est attachée.

Nous remercions la Société de Gestion qui a mis à notre disposition toutes les informations et tous les documents permettant à notre conseil d'exercer pleinement sa mission d'assistance et de contrôle.

Résultats 2016

Le résultat net de l'exercice 2016 s'élève à 4 118 042 €, soit à 43,52 € par part en baisse de 6,7 % par rapport à l'exercice précédent et cela malgré un bon taux d'occupation de nos logements.

Le taux d'occupation qui s'est légèrement amélioré en moyenne sur l'année 2016 atteignant 93,17 % contre 92,86 % en 2015, a enregistré une baisse à compter du 2^e semestre 2016 qui a toutefois tendance à perdurer sur les premiers mois de 2017.

De leur côté, les charges de notre société qui représentent 36,6 % du montant des loyers, ont augmenté notamment au niveau :

- Du poste impôts et taxes qui représente 6,6 % de nos loyers. Il s'agit des taxes foncières qui ont fortement augmenté dans de nombreuses communes.
- Des retards de paiement et des impayés qui constituent une préoccupation importante pour notre conseil. Ils génèrent des frais de contentieux en augmentation et progressent toujours très vite ce qui a conduit notre société à constituer une nouvelle provision de 149 173 € portant ainsi la provision cumulée pour créances douteuses à 348 843 € au 31 décembre 2016, contre 195 458 € un an auparavant.

A cet égard, notre conseil suit très régulièrement en cours d'année la situation des contentieux et les démarches engagées par la Société de Gestion pour les traiter.

- Des frais de commercialisation des locaux vacants qui représentent un total de 229 827 €, dont 145 435 € au titre des années 2014 et 2015, années où il avait été décidé de les étaler sur 3 ans. Cet étalement est désormais arrêté à compter de 2016 et au 31 décembre 2016 le solde des charges restant à répartir sur les prochaines années ne représente ainsi plus que la somme de 58 862 €.

Le dividende versé pour l'exercice 2016 s'est élevé à 4 116 405 € représentant 43,50 € par part (non optant).

Cette distribution est légèrement inférieure au résultat ce qui permet d'augmenter le report à nouveau de la société et de le porter ainsi à 2,22 € par part ce qui est un montant faible.

Évolution du patrimoine

Le patrimoine de la société n'a subi aucun changement dans sa composition au cours de l'année 2016.

Les expertises réalisées en fin d'exercice estiment la valeur de l'ensemble des immeubles de notre société à 162 830 000 €, soit une baisse de - 0,47 % par rapport aux expertises de l'année précédente.

Cette évolution est le reflet d'un marché locatif qui continue d'être à la baisse et qui procure des rendements en diminution.

Ces évaluations ont pour conséquence de baisser la valeur de réalisation de notre société de - 0,48 % à 163 734 016 €, soit 1 730,25 € par part.

Marché des parts en 2016

19 parts ont été échangées au cours de l'année 2016 à un prix moyen d'exécution de 1 348,51 € (frais inclus) et 189 parts sont en attente de cession au 31 décembre 2016.

Conventions règlementées et rémunération de la Société de Gestion

Le conseil est favorable à l'adoption des résolutions définissant la rémunération de la Société de Gestion qui se poursuit dans les mêmes conditions que précédemment et qui correspond aux conditions suivantes :

1 / En cas de cession de parts, la Société de Gestion percevra une commission de cession :

- si la cession intervient par l'intermédiaire de la Société de Gestion : une commission de cession égale à 5 % H.T. (à titre indicatif, 6 € TTC à compter du 01/01/2014 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) du montant de la transaction, à la charge du vendeur,

- si la cession intervient sans intervention de la Société de Gestion :
 - 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 € HT (à titre indicatif, 120 € TTC à compter du 01/01/2014 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) 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, 96 € TTC à compter du 01/01/2014 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) par acte.

Les droits d'enregistrement versés au Trésor Public, sauf en cas de transfert de parts, sont de 5 % du prix d'exécution ou de cession, à la charge du vendeur dans le cas de cession avec intervention de la Société de Gestion, et au choix des parties dans le cas de cession de gré à gré.

2/ La Société de Gestion reçoit à titre de commission de gestion une rémunération plafonnée à un montant correspondant à dix pour cent (10 %) hors taxes du montant des recettes locatives TTC et des produits financiers nets.

Cette rémunération est destinée à couvrir les frais d'administration de la SCPI et les frais de gestion des biens sociaux et de gestion des associés de la société.

3/ La Société de Gestion perçoit une commission d'arbitrage d'un montant maximum de 1,5 % hors taxes du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

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.

Cette commission sera facturée à la Société ou aux filiales dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion, et prélevée par la Société de Gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de filiales immobilières détenues par la Société, l'assiette de la commission d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les filiales dont les parts sont acquises ou cédées telle retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.

Etant précisé que par décision de l'Assemblée Générale la commission de gestion qui s'applique aux produits financiers nets est maintenue à 2 % pour l'exercice 2016 et que la commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier est également maintenue de son côté à 0 % pour l'exercice 2017.

Conclusion

Depuis 2015 notre société qui a été créée en 2010 dans le cadre du dispositif fiscal Scellier, est entrée dans une phase de gestion de son patrimoine.

Elle a enregistré un taux correct de remplissage sur l'année 2016 de 93,17 %.

Ce bon niveau d'activité reste toutefois fragile compte tenu d'une part, d'un taux de rotation de 22 % des locataires (140 locataires sont partis au cours de l'année et 116 nouveaux sont arrivés) et d'autre part, de l'évolution préoccupante des contentieux locatifs qui ont représenté cette année 2,53 % des produits de l'activité immobilière.

Cette situation devrait se maintenir à l'avenir dans un contexte économique difficile avec des loyers à la baisse et des locataires rencontrant des difficultés économiques.

Le budget établi par la Société de Gestion pour l'année 2017 envisage en conséquence d'ajuster la distribution annuelle provisoire relative à l'exercice 2017 à 42,50 €, par part non optant en considérant notamment la nécessité de remonter le niveau du report à nouveau, étant précisé qu'il est proposé d'ajuster le dernier acompte en fonction des événements intervenus au cours de l'année. Notre conseil prend acte par ailleurs, 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 et à la valeur nette des autres actifs et qui s'élève à 171 382 461,49 €, soit 1 811,08 € par 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 163 734 016,16 € soit 1 730,25 € par part,
- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine et qui s'élève à 190 997 823,51 € soit 2 018,36 € par part.

Enfin, lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons pu débattre sur les projets de rapport de la Société de Gestion et de résolution.

Comme chaque année, il vous est proposé de donner à la Société de Gestion l'autorisation de contracter des emprunts dans une limite qui a été ramenée à 1 500 000 €. Outre que cette éventualité fera l'objet d'une concertation préalable avec votre conseil, il convient de rappeler que le niveau des réserves de notre société est très faible et que notre société ne dispose d'aucun autre moyen pour faire face à l'éventualité d'une dépense imprévue.

Votre conseil émet un avis favorable à toutes les résolutions qui vous sont présentées, y compris à cette dernière, et vous engage à les approuver.

Le Président du Conseil de Surveillance
Emmanuel JUNG

IMPORTANT :

Nous vous demandons soit d'être présent(e) à l'Assemblée Générale, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président du Conseil de Surveillance dont le rôle est précisément de vous représenter.

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.

Rapport du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société PREMELY HABITAT 2, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion. Les valeurs vénale des immeubles présentées dans ces comptes ont été déterminées par la Société de Gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Crédit Foncier Expertise, expert externe en évaluation nommé par votre Assemblée Générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, déterminée par l'expert externe en évaluation, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert externe en évaluation et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe intégré à la partie relative aux règles et méthodes comptables de l'annexe des comptes annuels relatif aux charges à répartir sur plusieurs exercices.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du plan comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (avis n°98-06 du CNC et Règlement CRC n° 99-06), comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels.
- Les immeubles détenus par la société ont fait l'objet d'une évaluation par un expert externe en évaluation. Nous nous sommes assurés de la concordance entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la Société de Gestion dans l'état du patrimoine et les valeurs vénale déterminées par l'expert.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 la Société de Gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Courbevoie, le 21 avril 2017

Le Commissaire aux Comptes
MAZARS
ODILE COULAUD

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Aux associés,

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, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier 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

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue 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 approuvées au cours d'exercices antérieurs

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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.

Rémunération de la gestion :

L'Assemblée Générale Ordinaire en date du 1^{er} juin 2016 a décidé de maintenir la commission de gestion, plafonnée statutairement, à 10 % H.T. des recettes locatives H.T. encaissées et 2 % H.T. des produits de trésorerie pour l'exercice 2015.

Pour l'exercice 2016, cette rémunération s'est élevée à 763 354,24 euros TTC.

b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

Rémunérations de souscription :

L'article XXI des statuts modifiés prévoit que la Société de Gestion percevra une commission de souscription de 8% HT du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social, la prospection et la collecte des capitaux.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 6 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 2 % HT, soumis à TVA, soit 2,392 % TTC à la recherche des investissements.

Au titre de l'exercice 2016, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération sur les cessions de parts (statutaire) :

L'article XXI des statuts prévoit en cas de cession de parts par l'intermédiaire de la Société de Gestion, une commission de cession égale à 5 % HT du montant de la transaction, à la charge du vendeur

Au titre de l'exercice 2016, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération sur les transferts de parts (statutaire) :

L'article XVIII de 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 :

- Une somme forfaitaire de 100 euros hors taxes par acte pour les transferts de parts par voie de succession, divorce ou donation ;
- Une somme forfaitaire de 80 euros hors taxes par acte, lors d'une cession de gré à gré.

Au titre de l'exercice 2016, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Courbevoie, le 21 avril 2017

Le Commissaire aux comptes,
MAZARS
Odile COULAUD

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 : 4 118 042,28 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de : 208 263,58 €

constitue un bénéfice distribuable de : 4 326 305,86 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 4 116 405,00 €
soit : 43,50 € 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 : 209 900,86 €
soit : 2,22 € par part de la SCPI

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

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

- valeur nette comptable : 171 382 461,49 €, soit 1 811,08 € par part,
- valeur de réalisation : 163 734 016,16 €, soit 1 730,25 € par part,
- valeur de reconstitution : 190 997 823,51 €, soit 2 018,36 € par part.

Septième résolution

Rémunération de la Société de Gestion

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 décide de reconduire les conditions de rémunération du 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

Remplacement des CAC

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

- SA MAZARS, Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI, et
- M. Franck BOYER, Commissaire aux comptes suppléant de la SCPI :

arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide de ne pas les renouveler et de nommer en remplacement :

- en qualité de Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI
S.A. DELOITTE & ASSOCIÉS,
185 Avenue Charles de Gaulle, 92200 NEUILLY SUR SEINE,

pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2022.

Dixième résolution

Remplacement de l'Expert externe en évaluation

Le mandat d'Expert externe en évaluation de CRÉDIT FONCIER EXPERTISE arrivant à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, celle-ci prend acte que la Société de Gestion propose la nomination de la société CBRE au mandat d'Expert externe en évaluation de la SCPI pour une période de cinq exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2021, et décide d'accepter la candidature de la société CBRE.

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 I

Recommandations pratiques pour voter

Recommandations pratiques pour participer à l'Assemblée Générale

Pour participer à l'Assemblée Générale, vous avez deux possibilités :

- Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie postale si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.
- Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie électronique si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.

I - Convocation et vote par voie postale

Pour participer à l'Assemblée, vous devez être inscrits dans le registre tenu par la Société de Gestion, 5 jours au moins avant la date de l'Assemblée.

Nous vous remercions d'utiliser le formulaire de vote par correspondance joint à votre convocation pour exercer votre vote ou nous prévenir de votre présence à l'Assemblée.

Pour être pris en compte, **vos formulaire de vote doit être retourné à l'aide de l'enveloppe T ci-jointe à votre convocation, et reçu au plus tard 2 jours ouvrés avant l'Assemblée Générale.**

Vous souhaitez assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée", **SANS DATER NI SIGNER** le formulaire.

Attention : Si vous cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée Générale" et que vous datez et signez le formulaire, il sera assimilé à l'option 3 présentée ci-dessous.

Un nouveau bulletin de vote vous sera remis lors de la tenue de l'Assemblée.

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

Vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "Je n'assiste pas à l'Assemblée". Vous avez ensuite le choix entre plusieurs options :

1 Voter par correspondance

➡ Dans la rubrique 1, cochez pour chaque encadré correspondant à une résolution la case correspondant à votre vote, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Si, pour une résolution, vous cochez la case "abstention" ou vous cochez 2 cases, votre vote sera considéré comme un vote défavorable.

Si, pour une résolution, vous ne cochez aucune case, votre vote sera considéré comme un vote défavorable sauf si vous choisissez de panacher votre vote (option 4 ci-dessous).

2 Donner procuration à un associé ou membre du Conseil de Surveillance

➡ Dans la rubrique 2, indiquez les NOM, PRÉNOM et domicile (facultatif) de l'associé à qui vous souhaitez donner procuration, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Le formulaire doit ensuite être :

- renvoyé à Amundi Immobilier au moyen de l'enveloppe T jointe à votre convocation,
- ou, remis à l'associé qui devra se présenter à l'Assemblée muni de votre formulaire.

Seul un associé de la SCPI peut recevoir une procuration.

L'associé ayant reçu procuration doit être présent à l'Assemblée pour que vos voix soient prises en compte avec son vote.

À défaut, même s'il vote par correspondance, votre procuration ne pourra pas être prise en compte.

Un associé ayant reçu procuration ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

3 Donner pouvoir au Président de l'Assemblée (Amundi Immobilier) pour voter :

- OUI aux résolutions présentées par la Société de Gestion (Amundi Immobilier),
- NON à toutes les autres résolutions.

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire, **sans rien remplir d'autre.**

Le Président de l'Assemblée ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

4 Panacher votre vote :

- voter par correspondance sur certaines résolutions,
- et donner procuration pour les autres résolutions.

➡ Votez par correspondance sur certaines résolutions en cochant les cases correspondant à votre vote dans la rubrique 1.

➡ Donnez pouvoir pour toutes les autres résolutions :

- soit à un associé, en indiquant son nom dans la rubrique 2,
- soit à Amundi Immobilier, en cochant la case de rubrique 3.

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Vous ne pouvez pas combiner l'option 2 avec l'option 3.

Si vous ne panachez pas et que vous ne formulez aucun vote pour certaines résolutions, celles-ci seront considérées comme ayant reçu un vote défavorable.

Annexe I

Recommandations pratiques pour voter

SI UNE RÉOLUTION PRÉVOIT L'ÉLECTION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Quel que soit votre mode de vote (option **1**, **2**, **3**, ou **4**), vous devez dans tous les cas :

- ➡ soit voter par correspondance en cochant vous-même le nom des candidats que vous souhaitez élire ;
- ➡ soit donner pouvoir à un autre associé en désignant expressément les candidats que vous souhaitez renouveler (mandat impératif).

Votre choix doit être fait par écrit, par une lettre séparée, pour que votre mandataire puisse en justifier lors du vote en assemblée. À défaut votre pouvoir ne sera pas pris en compte pour cette nomination.

II - Convocation et vote par voie électronique

Vous avez donné votre accord écrit avant le 21/03/2017 afin de recevoir le dossier de convocation à l'Assemblée Générale et voter par voie électronique. Dans ce cas, vous êtes convoqués à l'Assemblée Générale par mail 3 semaines avant la date de Celle-ci.

EN CAS DE CONVOCATION D'UN SECOND TOUR :

Nous vous rappelons que l'Assemblée ne peut valablement délibérer sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent :

- au moins le quart du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère ordinaire,
- au moins la moitié du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors de l'Assemblée réunie sur première convocation, une nouvelle Assemblée devra être convoquée pour un second tour.

Si vous avez déjà voté au 1^{er} tour, par correspondance ou lors de l'Assemblée :

Votre vote reste valable et sera pris en compte dans le décompte des voix du 2nd tour.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

Si vous n'avez pas voté au 1^{er} tour, et ...

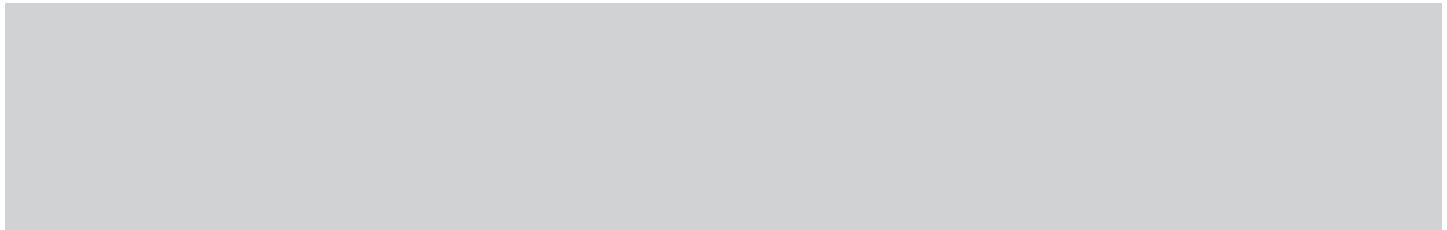
...vous souhaitez assister au 2nd tour :

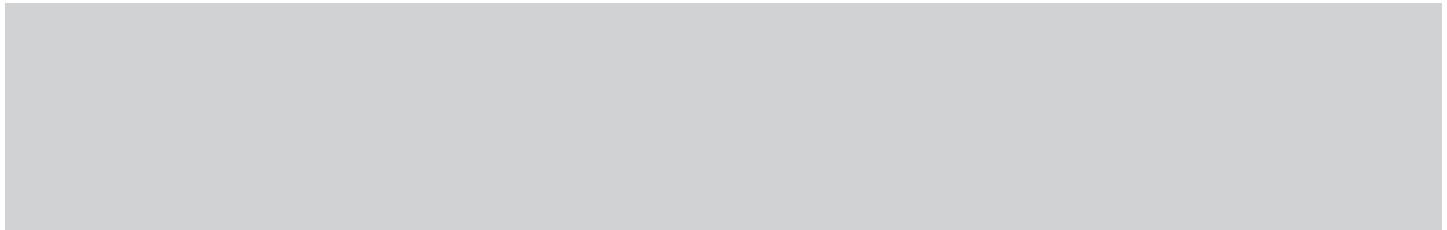
Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

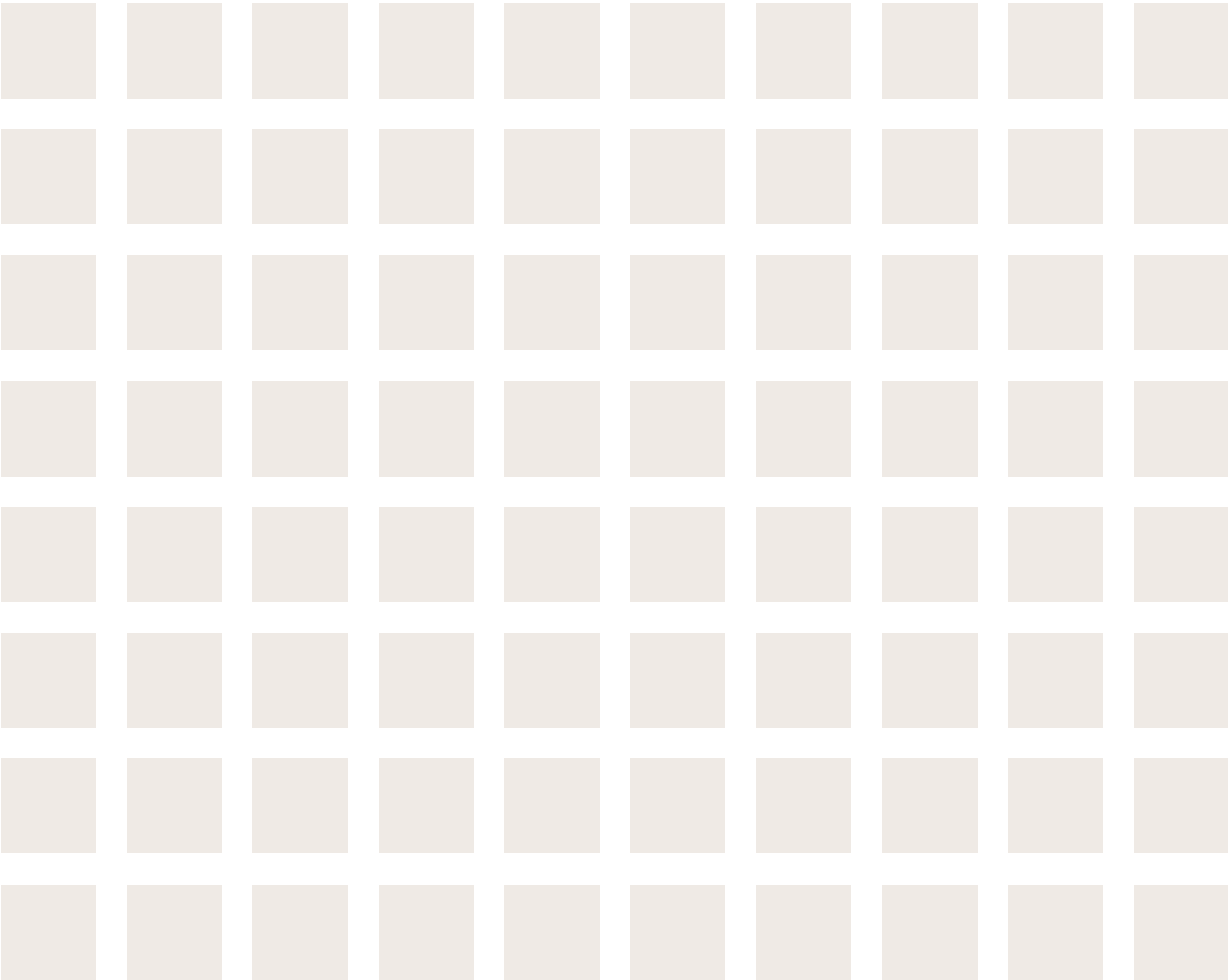
...vous ne pouvez pas assister au 2nd tour :

Nous vous remercions de bien vouloir **utiliser le formulaire de vote joint à la 1^{ère} convocation** à l'aide de l'enveloppe T également jointe à la 1^{ère} convocation, et selon les modalités définies ci-avant.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.







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
Adresse postale : 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 PARIS CEDEX 15

SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier
91-93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS
Société Anonyme au capital de 16 684 660 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

