

La confiance  
ça se mérite

**Amundi**

---

*Rapport Annuel 2017*

# **Premely Habitat 2**

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Scellier

---

Immobilier

## SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2017	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	15
Situation des investissements au 31 décembre 2017	18
Comptes annuels au 31 décembre 2017	19
Règles et méthodes comptables	24
Compléments d'informations	25
Rapport général du Conseil de Surveillance	28
Rapports des Commissaires aux Comptes	29
Texte des résolutions	32
Annexe I – Recommandations pratiques pour voter	33

# Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2017

## **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	Jean-Pierre BARBELIN
	Marie-Dominique BLANC-BERT
	Jean-Pierre BOUSSIER
	Jacques BRIERE
	Gilles GUILBAUD
	Jean-Pierre LELONG
	Jean-Luc NIVAT
	Jacques RUFER
	Philippe THEBAUD

## **Commissaires aux Comptes**

Titulaire	Deloitte & Associés
-----------	---------------------

## **Expert en évaluation immobilière**

CBRE VALUATION

# Chiffres clés

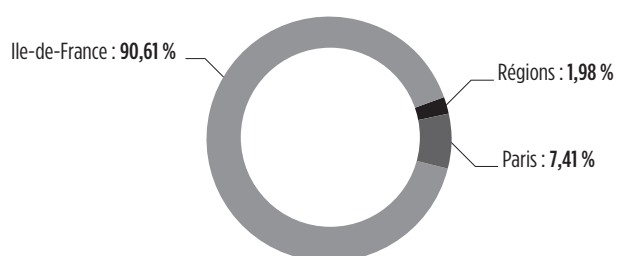
## au 31 décembre 2017

Date de création	2010
Nombre de parts	94 630
Valeur de réalisation	165 101 717,23 €
Nombre d'associés	3 374
Nombre d'immeubles	25
Surface du patrimoine	36 347 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	595
Taux d'occupation Financier Annuel	91,02 %
Résultat par part	42,14 €
Dividende par part non optant PFNL	42,00 €
Dividende par part optant PFNL	42,00 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2017) (RAN)	2,36 €

PFNL : prélèvement forfaitaire non libératoire

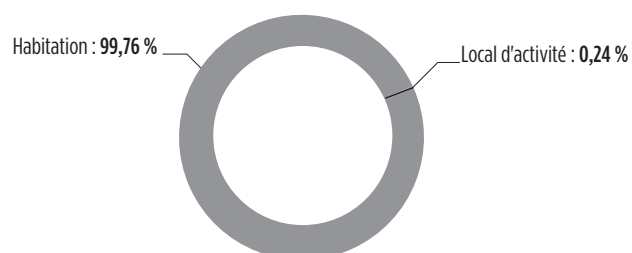
### Répartition du patrimoine en surface

#### Par zones géographiques



#### 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 2017 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier résidentiel en 2017 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 2017 a été marquée avant tout par des chiffres économiques nettement meilleurs qu'attendu, montrant le déroulement d'un cycle de croissance bien synchronisé à l'échelle mondiale. Les surprises positives ont été particulièrement fortes et régulières en zone euro, une dynamique de croissance très robuste s'est maintenue aux Etats-Unis et en Chine et les autres pays émergents sont restés sur la trajectoire d'amélioration initiée en 2016. Du point de vue des risques politiques, alors qu'un virage protectionniste était redouté en début d'année aux Etats-Unis, les décisions en ce sens sont restées très limitées en 2017. En zone euro, les risques pour l'intégrité des institutions européennes ont fortement diminué à l'issue des élections françaises du printemps. Dans le monde émergent, si l'année a été marquée par quelques tensions géopolitiques, le 19ème Congrès du Parti communiste chinois a donné une impression de stabilité et de nouvelles directions claires pour la politique économique.

La Banque Centrale Européenne a annoncé, en octobre 2017, une extension de son programme d'achat d'actifs au moins jusqu'en septembre 2018, assortie d'une diminution du volume des achats mensuels (effective à partir de janvier 2018).

Les taux allemands ont légèrement monté en 2017 alors que les taux américains ont fini l'année à peu près là où ils l'ont commencée. Le principal événement de 2017 sur le marché des changes a été la forte appréciation de l'euro face au dollar.

En 2017, la France a connu une croissance économique de 2 %, après 1,1 % en 2016. Il faut remonter à 2011 pour observer une croissance supérieure ou égale à 2 %. Ce résultat favorable a été alimenté par la demande intérieure, dont l'investissement qui a augmenté de 3,8 % en 2017.

2017 a aussi signé le retour de la confiance des ménages à des niveaux supérieurs à leur moyenne de longue période sur fond de baisse du chômage : en France métropolitaine, celui-ci est passé à 8,6 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2017 contre 9,7 % un an plus tôt. C'est un point bas en 8 ans.

Sources : Recherche Amundi, Insee, enquête emploi (février 2018)

## Le marché de l'immobilier résidentiel

### Marché de l'acquisition

Au-delà de facteurs structurels (désir d'être propriétaire, démographie, décohabitation, etc.) le marché a été favorisé par 2 facteurs : les taux de crédit bas et, surtout en début d'année, les mesures fiscales (Prêt à Taux Zéro, Pinel). Après avoir atteint un point bas fin 2016, à 1,5 %, les taux de crédit à long terme (hors assurances) ont remonté légèrement depuis le début de l'année et atteignaient 1,64 % en novembre. Ce bas niveau et leur faible remontée ont favorisé les effets d'aubaine.

Après une hausse des ventes dans l'ancien en 2016 avec 845 000 transactions (+6 % sur 1 an), les ventes se sont encore intensifiées en 2017 : en cumul sur 12 mois, 957 000 ventes ont été recensées (chiffres à fin novembre 2017). Elles devraient atteindre un nouveau record en 2017, autour de 960 000 unités soit +13 % environ sur un an.

2017 a été marquée par une accélération graduelle des prix dans l'ancien. Cette croissance des prix reste modérée par rapport à celle des années 2000. A Paris, les hausses des prix sont marquées, 7,8 % sur un an en 2017. Les situations sont malgré tout hétérogènes. Par exemple, en Ile-de-France, où notre SCPI est principalement investie, au 4<sup>e</sup> trimestre 2017, le prix standardisé\* des appartements anciens a varié sur 1 an de +8,3 % à Montreuil, +4,4 % à Antony, -3,3 % à Argenteuil, - 2,9 % à Sartrouville, +1,4 % à Massy d'après les Notaires Paris - Ile-de-France.

### Marché de la location

La mobilité résidentielle du secteur privé, qui est un indicateur de l'activité, a poursuivi sa baisse entamée à l'automne 2016. En 2017, le taux de mobilité atteint 28,4 % (à novembre 2017) et descend légèrement sous la barre de sa moyenne historique.

Les loyers de marché dans le secteur privé ont baissé en moyenne de - 1,2 % en 1 an (chiffres à fin novembre). C'est la 2<sup>e</sup> fois qu'une telle baisse est enregistrée depuis 1998. Si des hétérogénéités existent, la baisse observée a été assez répandue, plus de 50 % des villes de plus de 10 000 habitants étant touchées. Sur les 39 villes de plus de 100 000 habitants, une baisse annuelle est observée dans 17 d'entre elles et une hausse dans 9 d'entre elles. En Ile-de-France, où la SCPI est principalement investie, le loyer des appartements anciens a varié sur 1 an de par exemple -1,3 % à Montreuil, -1,2 % à Antony, +0,3 % à Argenteuil, - 1,4 % à Sartrouville, -2,1 % à Massy d'après [www.clameur.fr](http://www.clameur.fr).

### Les perspectives 2018

Si des facteurs structurels comme la volonté d'accéder à la propriété ou la démographie resteront favorables à l'immobilier résidentiel, la capacité d'achat immobilier des ménages devrait reculer en 2018, sous le double effet de la hausse des prix et de la hausse du taux d'emprunt. Au final, les ventes dans l'ancien devraient connaître un repli par rapport à l'année record qu'a été 2017 tout en restant assez dynamiques.

Dans le neuf, un recul des transactions plus net est envisagé du fait du recentrage des dispositifs Pinel et PTZ (Prêt à Taux Zéro) sur les zones tendues dès 2018.

\* prix standardisé : pour une période donnée, prix qui a été recalculé afin de lisser les effets des spécificités de chaque bien transacté (présence d'un ascenseur, étage, etc.). Toute variation d'indice de prix est à prendre avec précaution.

Sources : Clameur, Crédit Agricole, Insee-Notaires, Ministère de l'Ecologie Notaires de France, CGEDD, Insee (Février 2018).

## Résumé de l'activité de la SCPI Premely Habitat 2 en 2017

Le taux d'occupation annuel de votre SCPI est de 91,02 % sur l'année. Votre SCPI a enregistré 180 relocations de logements pour 159 libérations et affiche au 31 décembre, un solde de 43 logements vacants sur ses 637 logements.

L'activité locative de votre SCPI a été impactée cette année par des sinistres ayant rendu indisponibles à la location de nombreux logements pendant quelques mois. La Société de Gestion a actionné selon la nature des sinistres les garanties dommage-ouvrage ou les assurance multirisques des immeubles concernés. L'essentiel de ces sinistres se sont résolus dont notamment celui de Vélizy pour lequel la SCPI a perçu une indemnité d'assurance de 76 K€ en 2017 couvrant à la fois les pertes locatives et les couts de travaux engagés par la SCPI.

S'agissant du sinistre affectant l'immeuble de Franconville, la Société de Gestion a pris toutes les mesures pour préserver les droits de la SCPI vis-à-vis du promoteur immobilier et s'est assurée que toutes les déclarations de sinistres ont été faites auprès des assureurs dommage ouvrage. Cette affaire est dans l'attente du dépôt du rapport de l'expert judiciaire. Ce litige restera suivi par la Société de Gestion en 2018.

Votre SCPI a procédé à une distribution de dividende de 42 € par part pour un résultat de 42,14 € par part.

## Les perspectives et distributions pour 2018 de la SCPI Premely Habitat 2

La Société de Gestion anticipe pour 2018 une amélioration du niveau d'occupation des logements avec un niveau de l'ordre de 92 à 93 %, dans la moyenne des taux observés en 2015 et 2016. Sous cette hypothèse, la Société de Gestion estime pour 2018 un résultat de l'ordre de 42 € par part.

La Société de Gestion prévoit de procéder à une distribution de 42 € par part pour 2018, soit 10,50 € par part par trimestre. Cette distribution pourra être ajustée en cours d'année en fonction des événements intervenus et des résultats effectifs de la SCPI.

# Rapport de la Société de Gestion

## Changement de méthode 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<sup>er</sup> janvier 2017. Il prévoit notamment la constitution d'une provision pour gros entretien.

## Les comptes de Premely Habitat 2

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

(en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	6 469 983,58	6 300 092,90	-2,63 %
Autres produits	16 330,11	59 197,20	
Produits financiers <sup>(2)</sup>	7 142,65	3 851,80	-46,07 %
<b>Sous-total</b>	<b>6 493 456,34</b>	<b>6 363 141,90</b>	<b>-2,01 %</b>
<b>Charges immobilières<sup>(3)</sup></b>	<b>-675 308,66</b>	<b>-726 064,90</b>	<b>7,52 %</b>
Frais généraux	-1 128 606,36	-1 051 327,11	-6,85 %
Travaux de remise en état	-58 606,71	-27 856,47	-52,47 %
Provisions nettes <sup>(4)</sup>	-150 899,35	-155 995,85	3,38 %
Provisions pour charges non récupérables	-361 546,93	-413 744,00	14,44 %
Charges financières sur emprunts			
Résultat exceptionnel	-446,05	-600,00	34,51 %
<b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>	<b>4 118 042,28</b>	<b>3 987 553,57</b>	<b>-3,17 %</b>
Résultat comptable par part	43,52	42,14	-3,17 %
Dividendes par part sur Non-Optant au PFNL	-43,50	-42,00	-3,45 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	2,22	2,36	6,24 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locative.

(2) produits de rémunération des comptes bancaires.

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

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

### Les produits

(en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière	6 469 983,58	6 300 092,90	-2,63 %
Autres produits	16 330,11	59 197,20	
Produits financiers	7 142,65	3 851,80	-46,07 %
<b>Total</b>	<b>6 493 456,34</b>	<b>6 363 141,90</b>	<b>-2,01 %</b>

### Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier était de 90,91 % au 1<sup>er</sup> trimestre, de 90,21 % au 2<sup>e</sup> trimestre, de 90,45 % au 3<sup>e</sup> trimestre, et de 92,21 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2017.

Le taux d'occupation annuel est de 91,02 % en 2017<sup>(1)</sup>.

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<sup>er</sup> 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 2017, 43 lots étaient vacants.

### Les baux 2017

En 2017, 180 baux ont été signés.

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

Charges immobilières (en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	-54 279,15	-78 376,04	44,39 %
Assurances	-13 372,26	-9 852,99	-26,32 %
Honoraires	-106 965,25	-112 199,08	4,89 %
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-429 617,00	-537 420,00	25,09 %
Autres	-71 075,00	11 783,21	
<b>Total</b>	<b>-675 308,66</b>	<b>-726 064,90</b>	<b>7,52 %</b>

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors travaux et remises en état) non récupérables auprès des locataires : charges sur les locaux vides, charges revenant aux propriétaires au terme du bail. La ventilation par nature figure dans le tableau ci-dessus.

### Provisions pour Gros Entretien (PGE)

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<sup>er</sup> janvier 2017. Il prévoit notamment la constitution d'une provision sur gros entretien.

Cette provision porte 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).

Variation PGR * / PGE non récupérable état du patrimoine	(en euros)
Stock de PGR initial au 01/01/2017	0
Annulation stock de PGR au 01/01/2017	0
Constatation stock PGE au 01/01/2017	0
Dotation aux provisions	2 000
Reprises de provisions	0
Stock PGE fin de période 31/12/2017	2 000
Solde dotations reprises	2 000
Gros entretiens	0
Impact net PGE	2 000

\* Provision pour grosse réparation.

(en euros)	Plan quinquennal					
	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Plan gros travaux au 31/12/2017	2 000,00					2 000,00
%	100	80	60	40	20	
Stock Provisions au 31/12/2017	2 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 000,00

### Remises en état

Les remises en état s'établissent à 27 856 € sur l'exercice.

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

Libellés	(en euros)
Vélizy	9 360,67
Saint Ouen	4 424,15
Paris (rue de l'Ourcq)	2 398,00
Massy	2 252,27
Ris Orangis	1 846,00
Cergy le haut	1 627,87
Autres < 1 500 €	5 947,51
<b>Total</b>	<b>27 856,47</b>

## Frais généraux

Frais de gestion (en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	-763 354	-723 863	-5,17 %
Honoraires de commissaires aux comptes	-20 670	-25 418	22,97 %
Frais divers de gestion	-344 582	-302 045	-12,34 %
<b>Total</b>	<b>-1 128 606</b>	<b>-1 051 327</b>	<b>-6,85 %</b>

Les frais généraux incluent :

- la rémunération de la Société de Gestion qui se rémunère à hauteur de 12 % TTC des recettes locatives et 2,4% TTC des produits financiers encaissés,
- les honoraires de Commissaire aux Comptes,
- les frais divers de gestion pour un montant de 302 045 € incluent notamment :
  - les coûts liés à la communication faite aux associés et les frais d'Assemblée Générale pour 84 068 €,
  - les honoraires de relocations pour 186 364 €,
  - les honoraires divers pour 16 817 €,
  - les frais bancaires pour 13 161 €.

### Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en euros)	Taux *	Commissions (en euros)
Recettes locatives encaissées	6 031 004,36	12,00 %	723 720,52
Produits financiers perçus	5 954,58	2,40 %	142,91

\* ce taux est de 10 % HT sur les recettes locatives encaissées et 2 % HT sur les produits financiers.

## Les contentieux

### Contentieux locatifs

Dépréciations des créances locataires (en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Stock début de période	195 458,11	344 631,25	76,32 %
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	192 498,87	189 550,62	-1,53 %
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	-43 325,25	-63 390,21	46,31 %
<b>Stock fin de période</b>	<b>344 631,25</b>	<b>470 791,66</b>	<b>36,61 %</b>

### Contentieux significatifs

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

La provision pour créances douteuses de votre SCPI s'établit au 31/12/2017 à 470 791,66 € contre 344 631,25 € l'année dernière soit une dotation nette annuelle de 126 160,41 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 189 550,62 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 63 390,21 € résultant des actions de recouvrement et des passages en pertes pour 1 677,26 € (12 dossiers).

69 % des créances douteuses concernent des locataires partis et 31 % visent des locataires toujours en place. L'activité du contentieux met tout en œuvre pour recouvrer les sommes dues par ces locataires mais également pour raccourcir au mieux les délais d'occupation sans droit ni titre dont font l'objet nos débiteurs avant leur expulsion, ceci pour permettre de relouer rapidement le logement.

Sur votre SCPI, 23,5 % des créances provisionnées se concentrent sur les immeubles de "Ris-Orangis" et "Aubervilliers".

## Charges financières sur emprunt

Néant.

## Les résultats

(en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Résultat comptable	4 118 042,28	3 987 553,57	-3,17 %
Résultat comptable par part	43,52	42,14	-3,17 %

Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance), le résultat de l'exercice s'élève à 42,14 €.

## La distribution

### La distribution courante de 2017

La distribution courante de l'exercice 2017 s'est établie à 3 974 460 € soit 42 € par part non optant au PFNL.

Acomptes de distribution et report à nouveau (en € en cumul)	2017 Cumul	par part
Report à nouveau comptable début période	209 900,86	2,22
Résultat comptable	3 987 553,57	42,14
Distribution annuelle non-optant au PFNL	-3 974 460,00	-42,00
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	222 994,43	2,36

### La distribution prévisionnelle 2018

La Société de Gestion prévoit de procéder à une distribution de 42,00 € pour 2018, soit 10,50 € par part par trimestre avec un ajustement de la distribution du 4<sup>e</sup> trimestre 2018 en fonction des résultats effectifs de la SCPI.

## Les expertises

La société CBRE VALUATION, expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée générale de juin 2017, a expertisé les immeubles qui constituent le patrimoine de PREMELY HABITAT 2.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 164 210 000 € hors droits et à 175 540 490 € droits inclus à rapprocher de la valeur d'acquisition de 170 505 837,83 € hors droits.

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 31/12/2017 de 165 101 717,23 €.

(en euros)	2016	2017	Évolution 2016/2017
Valeur de réalisation	163 734 016,16	165 101 717,23	0,84 %

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

## La politique de cessions et d'acquisition

Néant.

## Le marché des parts

### Marché secondaire

73 parts ont été échangées sur le marché secondaire au cours de l'année 2017.

Date	Nombre de parts échangées	Prix de confrontation (€) (Hors Frais)
28/02/17	23	1 415,00
31/03/17	30	1 430,00
30/06/17	20	1 500,00

198 parts sont en attente de cession au 31/12/2017.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'année 2017.



# Rapport de la Société de Gestion

## Performance

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

## Profil de risque

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

Au cours de l'exercice 2017 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires et contractuelles ou de niveau anormal du risque d'investissement.

### a. Risque d'investissement immobilier

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

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

### b. Risque de contrepartie

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

### c. Risque de liquidité

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

### d. Risques de taux et de change

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

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

### e. Risque lié au levier

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

### f. Risque opérationnel

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

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

## La fiscalité des associés des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2018

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. Elles supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Il n'est pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année. Le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

#### Revenus financiers

Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers : ils sont imposés au taux forfaitaire unique de 12,8 % et aux prélèvements sociaux (17,2 %).

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % pour les revenus de capitaux mobiliers ; 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 d'acompte, sous la forme d'une attestation sur l'honneur par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur que son revenu fiscal de référence est inférieur aux revenus fiscaux suscités, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

Par ailleurs, les contribuables peuvent opter irrémédiablement et de façon globale pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu (IR) à la place du taux unique de 12,8 %. Dans ce cas, l'abattement de 40 % sur les dividendes perçus est applicable.

### 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 36,2 % (19 % d'impôt sur le revenu + 17,2 % 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<sup>er</sup> septembre 2013, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu (IR) est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup> puis de 4 % pour la 22<sup>e</sup> année. La plus-value est ainsi exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention.

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

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

Une surtaxe (2 % à 6 %) est applicable lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 €. La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 36,2 % pour les personnes résidant en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

#### Plus-values de cession de valeurs mobilières :

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 taux forfaitaire unique de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %. L'abattement pour durée de détention est applicable uniquement pour les titres acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et à condition que le bénéficiaire opte de façon irrévocable et globale pour l'imposition au barème de l'IR.

### 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 les résidents. Ils sont soumis au barème normal 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 de 17,2 %.

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts non-résidents<sup>1</sup>.

#### Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques, versés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, sont soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 % qui est libératoire de l'impôt sur le revenu dû au titre de ces revenus, à condition que le bénéficiaire des revenus justifie préalablement de sa résidence.

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<sup>er</sup> 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.

<sup>1</sup>) 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.

# Rapport de la Société de Gestion

## 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 et étrangères réalisées par la SCPI, lorsque ces plus-values ne sont pas exonérées en France. 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 (IR+PS). La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € est également applicable.

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

## 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 % ; ce taux passe à 12,8 % pour les plus-values réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

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 restant à louer par la SCPI quelle que soit la date d'acquisition.

## Fiscalité pour une part (en €) <sup>(1)</sup>

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
42,14	42,00	43,17	43,13	0,04

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2017.

# 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.225-68) et du Code Monétaire et Financier (art.L.621-18-3).

## I - Conseil de Surveillance

### Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 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.

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

### Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du Conseil de Surveillance, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

## II - 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 Prudential 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<sup>er</sup> niveau et 2<sup>nd</sup> niveau et des contrôles périodiques dits de 3<sup>e</sup> 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<sup>er</sup> niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.

• **Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> niveau**, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière).

Le Responsable des Risques et 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<sup>e</sup> niveau**, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

# Rapport de la Société de Gestion

## 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 Délégué 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'ASPIIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- 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. Risques et Contrôle Permanent

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

## III – 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 7 février 2017, celui-ci a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2016 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V. La politique applicable au titre de l'exercice 2016 a été revue lors du Comité des Rémunérations du 7 février 2017 et reconduite en 2017.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2017, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

#### 1.1 Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2017, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables toutes SCPI différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 120 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2017) s'est élevé à 10 341 892 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 8 523 175 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 : 1 818 717 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" (4 personnes au 31 décembre 2017) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (3 personnes au 31 décembre 2017), le montant total des rémunérations (fixes et variables différées et non différées) 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, 3 et 5 ans ;
- Ratio d'information et ratio de Sharpe;
- Performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- Contribution à la collecte nette réalisée sur l'exercice.

#### *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.



# Rapport de la Société de Gestion

## 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 en 2011 dès la promulgation de la première loi sur le Grenelle de l'environnement développé une charte d'Investissement Socialement Responsable (ISR) (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Dans ce cadre, Amundi Immobilier mesure en liaison avec son partenaire Sinteo la performance énergétique de l'ensemble de ses actifs sous gestion (France et Etranger), quelles qu'en soient la taille, la période de construction, la typologie d'immeuble ou la localisation géographique. Cet outil de mesure, construit autour de six critères principaux (énergie, eau, déchets, transport, pollution, santé et bien-être), s'impose un double objectif : évaluer systématiquement et régulièrement les actifs sous gestion d'une part et mesurer préalablement à l'acquisition chaque nouvel investissement d'autre part. Cet outil permet d'identifier de manière prospective pour chaque bâtiment ses performances intrinsèques, l'impact de son utilisation par ses occupants et son potentiel de valorisation énergétique.

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 un confort des utilisateurs optimisé, ce qui est un gage de stabilité et pérennité 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. Amundi Immobilier a réaffirmé son implication en adhérant à la mise à jour de cette charte en 2017.

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.

Dans ce cadre, en 2017, Amundi Immobilier demeure l'un des acteurs du groupe de travail créé à l'initiative de l'ASPIM en 2014, qui après avoir rédigé en 2016 une "Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier", travaille en 2018 à la création d'un label ISR pour les fonds immobiliers.

Amundi Immobilier a également confirmé son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs. 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.

Cet engagement d'Amundi Immobilier s'est notamment traduit par la publication d'un guide didactique sur la prise en compte des exigences de reporting de l'article 173-VI de la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte promulguée en 2015.

Amundi Immobilier a renforcé sa politique ISR et instauré en 2017 un axe biodiversité dans la gestion des actifs. Cet axe prend la forme d'installation de ruchers en toiture de ses bâtiments participant ainsi à la promotion de l'apiculture urbaine et luttant contre le fléau que constitue la disparition des insectes pollinisateurs.

Un atelier pédagogique sera organisé chaque année dans les immeubles concernés pour sensibiliser les occupants et exploitants à cette problématique. Pour la mise en œuvre de cette thématique additionnelle, Amundi Immobilier a décidé de nouer un partenariat et d'accompagner dans son développement tant économique qu'humain une TPE (Très Petite Entreprise) d'apiculture urbaine.

### 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 en valeur est labellisé BBC (bâtiment basse consommation), HPE (Haute performance énergétique) ou encore THPE (très haute performance énergétique) en 2017.

**Label BBC-effinergie®** : Le label BBC-effinergie® est un label d'origine française qui promeut la conformité à la réglementation thermique 2012 ainsi qu'aux exigences minimales liées au référentiel E+C-. BBC-effinergie® intègre des exigences complémentaires par rapport au référentiel E+C- basées sur : la sobriété et l'efficacité énergétique, la qualité et le confort ainsi que la sensibilisation des locataires.

**Certification HPE et THPE** : Le but des labels HPE et THPE est de valoriser les performances énergétiques des bâtiments en construction ou en rénovation. Ces labels s'obtiennent en affichant des performances énergétiques supérieures à la réglementation en vigueur lors de la construction ou la rénovation du bâtiment.

# Tableaux annexes

## Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2016	2017
<b>Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution</b>		
Valeur comptable	171 382 461,49	171 395 555,06
Valeur de réalisation	163 734 016,16	165 101 717,23
Valeur de reconstitution	190 997 823,51	192 611 579,95
<b>Valeurs de la société pour une part</b>		
Valeur comptable	1 811,08	1 811,22
Valeur de réalisation	1 730,25	1 744,71
Valeur de reconstitution	2 018,36	2 035,42

### 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 passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

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

### Valeur de reconstitution

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

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

## Évolution du capital fin de période

	2013	2014	2015	2016	2017
Montant du capital nominal au 31 décembre (en euros)	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	3 335	3 342	3 355	3 366	3 374

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

## Évolution du marché secondaire des parts

	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre de parts cédées ou retirées			0	19	73
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12				0,02 %	0,08 %
Demandes de cessions ou de retraits en attente			178	189	198
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		1 442,83	3 603,48

## Évolution du dividende

(en euros par part)	2013	2014	2015	2016	2017
Report à nouveau avant affectation du résultat	21,66	4,64	0,73	2,20	2,22
Dividende versé au titre de l'année après PFNL	18,28	29,86	44,94	43,47	42,00
PFNL / Dividende versé au Trésor	0,72	0,14	0,06	0,03	0,00
Résultat de l'exercice	1,99	26,09	46,47	43,52	42,14
Report à nouveau après affectation du résultat	4,64	0,73	2,20	2,22	2,36



# Tableaux annexes

## Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2016	Variation	Réel 2017
<b>Fonds collectés</b>	<b>171 172 560,63</b>		<b>171 172 560,63</b>
Capital	166 548 800,00		166 548 800,00
Primes nettes de souscription / fusion	4 623 760,63		4 623 760,63
<b>Emplois des fonds</b>	<b>-170 478 445,33</b>	<b>-27 392,50</b>	<b>-170 505 837,83</b>
Plus ou moins-values comptables			
Report à nouveau			
Investissements	-170 478 445,33	-27 392,50	-170 505 837,83
Financement / Emprunt			
<b>TOTAL I</b>	<b>694 115,30</b>	<b>-27 392,50</b>	<b>666 722,80</b>
<b>Engagements</b>			
Promesse de vente			
Sommes restant à payer			
<b>TOTAL II</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Montant restant à investir</b>	<b>694 115,30</b>	<b>-27 392,50</b>	<b>666 722,80</b>

## 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 31/12/2017 par date d'échéance :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		35	26	18	43	122
Montant total des factures concernées (en euros H. T.)		53 435,14	105 930,15	42 235,90	42 820,65	244 421,84
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0,00 %	1,66 %	3,30 %	1,31 %	1,33 %	7,60 %

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

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal - article L 441-6 du code de commerces.

## Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard de la SCPI au 31/12/2017 par date d'échéance :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		299	66	55	101	521
Montant total des factures concernées (en euros H. T.)		371 175,87	55 656,32	68 137,56	342 594,02	837 563,77
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		5,05 %	0,76 %	0,93 %	4,66 %	11,39 %

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

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal - article L 443-1 du code de commerce.

## Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2013		2014		2015		2016		2017	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
<b>Revenus<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	4,79	70,46 %	37,85	98,42 %	68,04	99,48 %	68,37	99,64 %	66,58	97,99 %
Produits financiers	2,01	29,54 %	0,39	1,01 %	0,14	0,21 %	0,08	0,11 %	0,04	0,06 %
Produits divers			0,22	0,57 %	0,21	0,31 %	0,17	0,25 %	1,33	1,95 %
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>6,80</b>	<b>100,00 %</b>	<b>38,46</b>	<b>100,00 %</b>	<b>68,39</b>	<b>100,00 %</b>	<b>68,62</b>	<b>100,00 %</b>	<b>67,94</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges<sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	- 0,67	- 9,86 %	- 4,37	- 11,36 %	- 7,97	- 11,66 %	- 8,07	- 11,76 %	- 7,65	- 11,26 %
Autres frais de gestion	- 1,26	- 18,51 %	- 1,24	- 3,23 %	- 1,43	- 2,09 %	- 1,29	- 1,88 %	- 1,52	- 2,23 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice					- 0,96	- 1,40 %	- 1,46	- 2,12 %	- 1,15	- 1,69 %
Charges locatives non récupérables	- 2,91	- 42,78 %	- 8,08	- 21,02 %	- 9,98	- 14,59 %	- 12,71	- 18,52 %	- 13,85	- 20,39 %
<b>Sous-total Charges externes</b>	<b>- 4,84</b>	<b>- 71,15 %</b>	<b>- 13,69</b>	<b>- 35,61 %</b>	<b>- 20,34</b>	<b>- 30,14 %</b>	<b>- 23,52</b>	<b>- 34,27 %</b>	<b>- 24,16</b>	<b>- 35,56 %</b>
<b>Amortissements nets</b>										
- patrimoine										
- autres										
<b>Provisions nettes<sup>(2)</sup></b>										
- pour travaux										
- autres	0,03	0,39 %	1,32	3,44 %	- 1,63	- 2,39 %	- 1,57	- 2,29 %	- 1,61	- 2,37 %
<b>Sous-total Charges internes</b>	<b>0,03</b>	<b>0,39 %</b>	<b>1,32</b>	<b>3,44 %</b>	<b>- 1,63</b>	<b>- 1,99 %</b>	<b>- 1,57</b>	<b>- 2,29 %</b>	<b>- 1,61</b>	<b>- 2,37 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>- 4,81</b>	<b>- 70,76 %</b>	<b>- 12,37</b>	<b>- 32,17 %</b>	<b>- 21,97</b>	<b>- 32,13 %</b>	<b>- 25,09</b>	<b>- 36,57 %</b>	<b>- 25,77</b>	<b>- 37,93 %</b>
Charges financières					0,00	- 0,01 %	0,00	- 0,01 %	- 0,03	- 0,04 %
<b>Résultat courant</b>	<b>1,99</b>	<b>29,24 %</b>	<b>26,09</b>	<b>67,83 %</b>	<b>46,41</b>	<b>67,86 %</b>	<b>43,52</b>	<b>63,43 %</b>	<b>42,14</b>	<b>62,03 %</b>
Produits exceptionnels					0,05	0,08 %	0,02	0,03 %		
Charges exceptionnelles							- 0,02	- 0,04 %	- 0,01	- 0,01 %
<b>Résultat net comptable</b>	<b>1,99</b>	<b>29,24 %</b>	<b>26,09</b>	<b>67,83 %</b>	<b>46,47</b>	<b>67,94 %</b>	<b>43,52</b>	<b>63,42 %</b>	<b>42,14</b>	<b>62,02 %</b>
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	17,01	250,12 %	3,91	0,00 %	- 1,47	- 2,15 %	- 0,02	- 0,03 %	- 0,14	- 0,20 %
Revenu distribué avant PFNL	19,00	279,36 %	30,00	NS	45,00	65,79 %	43,50	63,39 %	42,00	61,82 %
<b>Revenu distribué après PFNL</b>	<b>18,28</b>	<b>268,76 %</b>	<b>29,86</b>	<b>NS</b>	<b>44,94</b>	<b>65,71 %</b>	<b>43,47</b>	<b>63,36 %</b>	<b>42,00</b>	<b>61,82 %</b>

(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 m²	Nombre de logements/ immeuble	Nombre de parkings	Valeur vénale hors droits (en euros)	Droits (en euros)	Valeur vénale droits inclus (en euros)	Valeur nette comptable (en euros)
19 Avenue Gabriel Péri	92120 - MONTROUGE	2011	Résidentiel	1 611	23	35				10 700 767,43
83 Avenue Jean Jaurès	92120 - MONTROUGE	2011	Résidentiel	1 020	20	24				6 659 980,80
183 Rue du Clos St Michel	94550 - CHEVILLY-LARUE	2011	Résidentiel	2 551	42	56				10 442 277,50
Grand Parc, 16 Place d'Olomouc, 18 Rue d'Olomouc, 1 Allée Christian d'Oriola	92160 - ANTONY	2011	Résidentiel	331	5	8				1 792 886,87
Les Terrasses de la Butte Chaumont 1 Rue Salvador Allende	91120 - PALAISEAU	2011	Résidentiel	2 340	41	41				9 247 772,88
ZAC du Moulin à Vent 11 Boulevard d'Erkrath	95800 - CERGY LE HAUT	2011	Résidentiel	1 241	21	21				4 780 151,61
Le Carrousel Saint-Nicolas 3 Rue Blaise Pascal	78800 - HOUILLES	2011	Résidentiel	1 136	21	23				5 796 701,12
"Plein Ciel Horizon" - 262 Rue Gabriel Péri Hall A - Bât. Lili	94230 - CACHAN	2011	Résidentiel	2 253	37	25				9 792 059,30
20 Rue Crèvecoeur - Bât. M	93300 - AUBERVILLIERS	2011	Résidentiel	1 360	24	24				5 669 675,80
11 Rue Jean-Baptiste Charcot, 18 Rue Léonard de Vinci (Bât. M&N)	91300 - MASSY	2011	Résidentiel	928	15	18				3 904 110,25
57/59 Rue Henri Barbusse	95100 - ARGENTEUIL	2011	Résidentiel	1 116	18	19				4 518 200,56
50 Rue de l'Ourcq	75019 - PARIS	2011	Résidentiel	1 801	38	0				12 064 082,32
15 Rue Léon Giraud	75019 - PARIS	2012	Résidentiel	891	24	0				6 033 167,20
ORCHESTRA - 10 Place Lucien Boilleau, 2 rue Barbara	91420 - MORANGIS	2012	Résidentiel	1 921	32	48				7 488 653,30
9 Allée Jean Monnet	78140 - VÉLIZY-VILLACOUBLAY	2012	Résidentiel	2 601	51	51				11 973 230,30
"Le Clos Jeanne d'Arc" - 12 Rue Jeanne d'Arc	95130 - FRANCONVILLE	2012	Résidentiel	2 927	46	55				12 458 729,82
165 Rue de Versailles	78150 - LE CHESNAY	2012	Résidentiel	1 753	35	65				9 660 010,00
71/73 Avenue Pasteur	93100 - MONTREUIL	2012	Résidentiel local d'activité	1 390 89	25 1	12				6 719 746,34
37/39 Rue des Peupliers	92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT	2012	Résidentiel	626	12	12				4 630 958,96
ZAC des Docks Ilot B5a 26-30 Rue des Bateliers, 9 Rue de l'Entreprise Bliss	93400 - SAINT OUEN	2012	Résidentiel	2 080	33	36				9 447 138,83
9 Boulevard des Explorateurs, 2 & 4 Rue Phileas Fogg	95000 - CERGY	2012	Résidentiel	903	14	19				3 225 871,06
ZAC des Docks "Seine et Parc" 3 Rue de la Distillerie	91130 - RIS ORANGIS	2012	Résidentiel	1 709	29	29				5 860 820,80
ZAC du Quartier de l'Eglise 6 Place de l'Eglise	78800 - HOUILLES	2012	Résidentiel	793	14	16				3 879 543,48
"POLYCRHOME" - 42 Rue des Meuniers	93100 - MONTREUIL	2012	Résidentiel	255	5	3				1 479 151,30
5 Rue Simone Boudet Hall H	31200 - TOULOUSE	2010	Résidentiel	721	12	15				2 280 150,00
<b>Total 2017</b>			<b>25 immeuble(s)</b>	<b>36 347</b>	<b>638</b>	<b>655</b>	<b>164 210 000,00</b>	<b>11 330 490,00</b>	<b>175 540 490,00</b>	<b>170 505 837,83</b>
<b>Rappel 2016</b>			<b>25 immeuble(s)</b>	<b>36 347</b>	<b>638</b>	<b>655</b>	<b>162 830 000,00</b>	<b>11 235 270,00</b>	<b>174 065 270,00</b>	<b>170 478 445,33</b>

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 2017

### État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements Construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	170 478 445,33	162 830 000,00	170 505 837,83	164 210 000,00
Agencements et installations				
Immobilisations en cours				
<b>Sous-total 1</b>	<b>170 478 445,33</b>	<b>162 830 000,00</b>	<b>170 505 837,83</b>	<b>164 210 000,00</b>
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretiens			-2 000,00	
Provisions pour travaux de remise en état				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-2 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 3</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>	<b>170 478 445,33</b>	<b>162 830 000,00</b>	<b>170 503 837,83</b>	<b>164 210 000,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II - Immobilisations financières</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	104 958,14	104 958,14	108 435,81	108 435,81
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Sous-total 1</b>	<b>104 958,14</b>	<b>104 958,14</b>	<b>108 435,81</b>	<b>108 435,81</b>
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	499 116,51	499 116,51	1 030 889,60	1 030 889,60
Provisions pour dépréciation des créances	-344 631,25	-344 631,25	-470 791,66	-470 791,66
Autres créances	2 880 354,56	2 880 354,56	1 223 611,96	1 223 611,96
<b>Sous-total 2</b>	<b>3 034 839,82</b>	<b>3 034 839,82</b>	<b>1 783 709,90</b>	<b>1 783 709,90</b>

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2017

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	1 012 745,51	1 012 745,51	1 016 346,96	1 016 346,96
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 301 540,44	1 301 540,44	6 827 892,14	6 827 892,14
<b>Sous-total 3</b>	<b>2 314 285,95</b>	<b>2 314 285,95</b>	<b>7 844 239,10</b>	<b>9 736 384,81</b>
<b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>	<b>5 453 791,24</b>	<b>5 453 791,24</b>	<b>9 736 384,81</b>	<b>9 736 384,81</b>
<b>PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>-120 507,66</b>	<b>-120 507,66</b>	<b>-26 158,18</b>	<b>-26 158,18</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-539 560,00	-539 560,00	-5 403 114,52	-5 403 114,52
Dettes d'exploitation	-310 684,01	-310 684,01	-509 888,78	-509 888,78
Dettes diverses	-3 579 020,85	-3 579 020,85	-2 905 506,10	-2 905 506,10
<b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-4 429 264,86</b>	<b>-4 429 264,86</b>	<b>-8 818 509,40</b>	<b>-8 818 509,40</b>
<b>COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	-2,56	-2,56		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL V - Comptes de régularisation</b>	<b>-2,56</b>	<b>-2,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>171 382 461,49</b>		<b>171 395 555,06</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>163 734 016,16</b>		<b>165 101 717,23</b>

\* 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<sup>er</sup> juillet 1971.

## Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Affectation du résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2017
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	166 548 800,00			166 548 800,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
<b>Sous-total 1</b>	<b>166 548 800,00</b>		<b>0,00</b>	<b>166 548 800,00</b>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission ou de fusion	22 711 200,00			22 711 200,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-18 087 439,37			-18 087 439,37
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions				
Remboursement prime d'émission sur cession				
<b>Sous-total 2</b>	<b>4 623 760,63</b>		<b>0,00</b>	<b>4 623 760,63</b>
<b>Écarts de réévaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves				
Report à nouveau	208 263,58	1 637,28		209 900,86
<b>Sous-total 3</b>	<b>208 263,58</b>	<b>1 637,28</b>	<b>0,00</b>	<b>209 900,86</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2017			3 987 553,57	3 987 553,57
Acomptes sur distribution 2017			-3 974 460,00	-3 974 460,00
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		
<b>Sous-total 4</b>	<b>1 637,28</b>	<b>-1 637,28</b>	<b>13 093,57</b>	<b>13 093,57</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>171 382 461,49</b>	<b>0,00</b>	<b>13 093,57</b>	<b>171 395 555,06</b>

## Plus ou moins-values de cessions

Aucune cession en 2017.

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Habitations	170 478 445,33	162 830 000,00	170 505 837,83	164 210 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>170 478 445,33</b>	<b>162 830 000,00</b>	<b>170 505 837,83</b>	<b>164 210 000,00</b>

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2017

### Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>Produits immobiliers</b>				
Loyers	6 469 983,58		6 300 092,90	
Charges facturées			930 246,79	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	16 330,11		59 302,59	
Reprise de provisions pour gros entretiens				
Reprise de provisions pour grosses réparations				
Reprise de provisions pour remise en état				
Transfert de charges immobilières			66 209,07	
<b>Total I - Produits immobiliers</b>		<b>6 486 313,69</b>		<b>7 355 851,35</b>
<b>Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits			930 246,79	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	137 802,83		108 449,12	
Dotations aux provisions pour gros entretiens			2 000,00	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction				
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	348 198,22		417 982,38	
Commissions et honoraires	351 925,10		295 442,75	
Frais de contentieux	71 075,00		54 425,86	
Impôts et taxes	431 289,00		540 818,00	
Dépréciation des titres de participations contrôlées				
<b>Total II - Charges immobilières</b>		<b>1 340 290,15</b>		<b>2 349 364,90</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		<b>5 146 023,54</b>		<b>5 006 486,45</b>
<b>Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	43 325,73		63 390,21	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	174,56		2,22	
<b>Total I - Produits d'exploitation</b>		<b>43 500,29</b>		<b>63 392,43</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>				
Commissions de la Société de Gestion	763 354,24		723 863,43	
Honoraires	20 850,40		45 355,76	
Frais assemblée et de conseils	94 117,98		78 567,59	
Services bancaires	4 262,97		10 660,82	
Cotisations et contributions	-5 000,00		1 637,34	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	192 498,87		189 550,62	
Autres provisions d'exploitation			26 158,18	
Autres charges	7 627,06		7 177,70	
<b>Total II - Charges d'exploitation</b>		<b>1 077 711,52</b>		<b>1 082 971,44</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		<b>-1 034 211,23</b>		<b>-1 019 579,01</b>

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	7 142,65		3 746,41	
Reprise de provisions sur charges financières				
<b>Total I - Produits financiers</b>		<b>7 142,65</b>		<b>3 746,41</b>
<b>Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	466,63		2 500,28	
Dépréciations des charges financières				
<b>Total II - Charges financières</b>		<b>466,63</b>		<b>2 500,28</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>6 676,02</b>		<b>1 246,13</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels	2 253,95		100,00	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>Total I - Produits exceptionnels</b>		<b>2 253,95</b>		<b>100,00</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles	2 700,00		700,00	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
<b>Total II - Charges exceptionnelles</b>		<b>2 700,00</b>		<b>700,00</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>-446,05</b>		<b>-600,00</b>
<b>RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]</b>		<b>4 118 042,28</b>		<b>3 987 553,57</b>

## Engagements hors bilan

Il n'y a pas d'engagements hors bilan en 2017.



# Règles et méthodes comptables

## Généralités

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1<sup>er</sup> janvier 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
  - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation. La valeur estimée des immobilisations locatives et corporelles est égale à la somme des valeurs vénale des immeubles. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.
- 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.
- Les annexes représentées 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 sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

## Provisions pour créances locataires

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

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

## Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les frais de prospection des capitaux sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils sont engagés par prélèvement sur la prime d'émission. En cas de revente, les frais initiaux sont repris et viennent en diminution des prélèvements sur prime.

## Nature des charges non immobilisables

### Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

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

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

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

### Travaux de remise en état

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

## Provision pour gros entretien

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

### Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2018-2022) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

Ce plan glissant est révisé chaque année.

## Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes :

- 12,00 % TTC des loyers encaissés,
- 2,4 % TTC des produits financiers.

## Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux-propres).

## 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 honorées 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.

# Compléments d'informations

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2017
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	169 775 404,05	27 392,50		169 802 796,55
Conventions d'assistance aux VEFA	703 041,28			703 041,28
Agencements et installations				
Immobilisations en cours				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2</b>	<b>170 478 445,33</b>	<b>27 392,50</b>	<b>0,00</b>	<b>170 505 837,83</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	104 958,14	3 477,67		108 435,81
Remboursement des fonds de roulement				
<b>Sous-total 3</b>	<b>104 958,14</b>	<b>3 477,67</b>	<b>0,00</b>	<b>108 435,81</b>
<b>Total</b>	<b>170 583 403,47</b>	<b>30 870,17</b>	<b>0,00</b>	<b>170 614 273,64</b>

## Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2017
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
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				
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2017
Créances douteuses	344 631,25	189 550,62	63 390,21	470 791,66
Provisions pour risques et charges		26 158,18		26 158,18
Travaux de Grosses Réparations				
Travaux de Gros entretien		2 000,00		2 000,00
Travaux de remise en état				
<b>Total</b>	<b>344 631,25</b>	<b>217 708,80</b>	<b>63 390,21</b>	<b>498 949,84</b>

# Compléments d'informations

## Variations de placements et disponibilités

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Variations + -	Situation de clôture au 31/12/2017
Valeurs mobilières de placement	1 012 745,51	3 601,45	1 016 346,96
Fonds de remboursement			
Autres disponibilités	1 301 540,44	5 526 351,70	6 827 892,14
<b>Total</b>	<b>2 314 285,95</b>	<b>5 529 953,15</b>	<b>7 844 239,10</b>

## État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Degré de liquidité Moins d'un an Plus d'un an	Situation de clôture au 31/12/2017
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>			
Fonds de roulement sur charges	104 958,14	108 435,81	108 435,81
Autres créances			
<b>Sous-total 1</b>	<b>104 958,14</b>	<b>108 435,81</b>	<b>108 435,81</b>
<b>Créances de l'actif circulant</b>			
Avances et acomptes			
Créances locataires	154 485,26	560 097,94	560 097,94
Créances fiscales			
Créances sur cession d'immobilisations			
Autres créances	2 880 354,56	1 223 611,96	1 223 611,96
<b>Sous-total 2</b>	<b>3 034 839,82</b>	<b>1 783 709,90</b>	<b>1 783 709,90</b>
<b>Total</b>	<b>3 139 797,96</b>	<b>1 892 145,71</b>	<b>1 892 145,71</b>

## État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Degré d'exigibilité Moins d'un an Plus d'un an	Situation de clôture au 31/12/2017
Dettes financières	539 560,00	4 857 021,24	5 401 964,52
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	310 684,01	509 888,78	509 888,78
Dettes sur immobilisations	369 032,94	53 355,00	53 355,00
Autres dettes d'exploitation	25 960,24	13 656,47	13 656,47
Dettes aux associés	1 147 037,90	1 012 496,12	1 012 496,12
Dettes fiscales	1 961,45	640 566,00	640 566,00
Autres dettes diverses	2 035 320,99	989 755,57	989 755,57
<b>Total</b>	<b>4 429 557,53</b>	<b>8 076 739,18</b>	<b>8 621 682,46</b>

## Variation du poste de comptes de régularisation

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Variations + -	Situation de clôture au 31/12/2017
Charges constatées d'avance	-2,56	2,56	
Charges à répartir sur plusieurs exercices			
<b>TOTAL</b>	<b>-2,56</b>	<b>2,56</b>	<b>0,00</b>

## Variation du poste produits constatés d'avance

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Variations +	-	Situation de clôture au 31/12/2017
Loyers				
Franchise de loyers				
autres				
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Nature des transferts de charge

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2016	Variations +	-	Situation de clôture au 31/12/2017
Commissions de souscriptions				
Commissions et frais d'acquisitions				
Commissions et frais de cessions				
Remboursements perçus d'assurances		66 209,07		66 209,07
Autres				
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>66 209,07</b>	<b>0,00</b>	<b>66 209,07</b>

## Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	94 630			94 630
Valeur nominale	1 760,00 €			1 760,00 €
Capital social	166 548 800,00 €			166 548 800,00 €

Capitaux propres	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat Résultat Distribution	Diminution	Fin d'exercice
Capital	166 548 800,00 €				166 548 800,00 €
Prime d'émission	22 711 200,00 €				22 711 200,00 €
Prélèvement sur prime d'émission	-18 087 439,37 €				-18 087 439,37 €
Autres réserves					
+ ou - values réalisées s/cession					
Report à nouveau	208 263,58 €	4 118 042,28 €	-4 116 405,00 €		209 900,86 €
Résultat 2017		3 987 553,57 €			3 987 553,57 €
Distribution 2017			-3 974 460,00 €		-3 974 460,00 €
<b>Total</b>					<b>171 395 555,06</b>

# Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

L'année 2017 a été une mauvaise année pour notre société :

Son résultat de 42,14 € par part, a une nouvelle fois baissé (de - 3,2 % en 2017 après une baisse de - 6,4 % en 2016).

Le dividende de 42 € qui a été versé a également baissé (de - 3,4 % en 2017 après une baisse de - 3,3 % en 2016) et offre ainsi un rendement brut de 2,1 % sur la base d'un investissement de 2 000 €.

De son côté, la valeur de réalisation de nos parts qui se chiffre à 1 744,71 €, affiche toujours une décote importante de - 12,7 % par rapport à notre investissement de départ.

Cette dégradation de la situation de notre société résulte notamment d'un taux d'occupation de nos logements qui s'est fortement contracté. C'est ainsi qu'en 2017 nous avons eu en permanence quasiment plus de 50 logements non occupés ce qui représente un manque à gagner considérable alors que parallèlement les charges de ces logements ont continué de courir.

En réponse aux questions posées régulièrement à la Société de Gestion par les membres du Conseil de Surveillance, Amundi Immobilier nous a expliqué que cela tient pour l'essentiel aux difficultés qu'elle a rencontrées pour louer nos logements suite notamment aux nombreux sinistres de construction de certains de nos immeubles (FRANCONVILLE, VÉLIZY...).

Elle nous a expliqué également que certains immeubles sont localisés dans des zones difficiles qui ne facilitent pas le maintien en place des locataires (CERGY, CHEVILLY, RIS-ORANGIS et MORANGIS).

Rappelons sur ces deux points que c'est Amundi Immobilier qui a sélectionné les immeubles qui composent notre patrimoine et qui a été en charge de leur réception après travaux.

Nous déplorons par ailleurs des délais de relocation invraisemblablement longs qui ont été en moyenne de 110 jours en 2017 pour l'ensemble de notre société avec plusieurs cas où ils dépassent 180 jours (soit plus de 6 mois pour relouer un appartement en région parisienne !).

Ces délais n'ont pas pour autant limité la progression des impayés qui représentent 2,0 % des loyers quittancés en 2017 et un total de provisions de 470 791,66 € au 31 décembre 2017 en augmentation de +36 % sur un an.

Ces différents éléments ont été suivis tout au long de l'année par votre conseil qui considère que le montant du dividende qui est distribué aux associés ne doit pas être la seule variable d'ajustement du résultat et qui regrette que malgré ses différentes demandes, Amundi Immobilier se refuse à revoir de son côté les conditions de sa rémunération qui constitue le premier poste de dépense de la société.

## Le patrimoine de la société

Le patrimoine de la société n'a subi aucun changement dans sa composition au cours de l'année 2017.

La nouvelle société d'expertise mandatée pour valoriser les 25 immeubles de notre société a chiffré l'ensemble à 164 210 000 €, (soit une hausse de 0,85 % par rapport à l'expertise de l'année précédente) à comparer au montant de 170 505 837 € correspondant au total investi.

S'agissant de l'immeuble de VÉLIZY qui a connu un dégât des eaux affectant 13 appartements, les travaux de remise en état sont maintenant terminés et une indemnité de 33 000 € a été perçue au titre des pertes de loyers et de 43 000 € au titre de remboursement des travaux.

Sur FRANCONVILLE, la procédure judiciaire portant sur les sinistres dommages-ouvrages est toujours en cours.

Sur ARGENTEUIL un lot est bloqué pour sinistre sur une colonne EP depuis juillet 2017.

Sur CACHAN l'origine du soulèvement d'un parquet n'est pas encore établie.

Les autres sinistres ont concerné les immeubles de MONTROUGE, PALAISEAU, SAINT-OUEN, HOUILLES.

Au total, ce sont 42 logements qui auront été l'objet d'un sinistre en 2017.

## Résultats 2017

Le résultat net de l'exercice 2017 s'élève à 3 987 553 €, soit à 42,14€ par part en baisse de 3,2 % par rapport à l'exercice précédent.

Les produits de l'activité immobilière ont baissé de -2,6 % alors que de leur côté, les charges de notre société qui représentent 37,9 % du montant des loyers, ont augmenté fortement, notamment au niveau :

- du poste impôts et taxes (+25 %) qui représente désormais 8,5 % des loyers,
- des charges non récupérables auprès des locataires (+14 %),
- des provisions pour retards de paiement et impayés.

La chute du taux d'occupation intervenue en 2017 a par ailleurs entraîné une diminution des honoraires de commercialisation (-18 %)

## Marché des parts en 2017

73 parts ont été échangées au cours de l'année 2016 à un prix moyen d'exécution de 1 444,45 € (frais inclus) et 198 parts sont en attente de cession au 31 décembre 2017.

## Conclusion

Notre société a été créée en 2010 dans le cadre du dispositif fiscal Scellier, et après le temps nécessaire à la constitution de son patrimoine, elle est entrée depuis 3 ans dans une phase de gestion de son patrimoine.

Elle a enregistré en 2017 son plus faible taux de remplissage à 91 % et son plus mauvais résultat depuis 2015.

L'activité restera certes toujours fragile compte tenu d'une part, d'un taux de rotation de 25 % des locataires (159 locataires sont partis au cours de l'année 2017 et 180 nouveaux sont arrivés) et d'autre part, de l'évolution toujours préoccupante des contentieux locatifs mais il appartient désormais à Amundi Immobilier de tout mettre en œuvre pour inverser ces tendances. C'est ainsi que votre conseil estime que les perspectives qui lui ont été présentées par la Société de Gestion pour 2018 et qui n'affichent pas d'amélioration significative du résultat malgré un taux de remplissage qui pourrait progresser, ne constituent pas un objectif assez ambitieux.

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 des Commissaires aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos soins, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI PREMELY HABITAT 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans le paragraphe "Généralités" de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de référentiel comptable suite à l'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017 du règlement N° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

### Justification des appréciations

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

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

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

### Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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

En application de la loi, nous vous signalons que l'information prévue par l'arrêté du 20 mars 2017 relative aux délais de paiement clients et fournisseurs n'a pu nous être justifiée dans les délais impartis pour l'émission de notre rapport.

### Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

# Rapport des Commissaires aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2017

### Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

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

Paris La Défense, le 24 avril 2018

**Le commissaire aux comptes**  
**Deloitte & Associés**  
**Sylvain GIRAUD**

# Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

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

## Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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 générale en application de L. 214-106 du code monétaire et financier.

## Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

## Conventions conclues avec la Société de Gestion AMUNDI IMMOBILIER

Conformément aux dispositions de l'article XXI des statuts, la société de gestion AMUNDI IMMOBILIER est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription égale à 8 % HT (8,392 % TTC) assise sur le montant des souscriptions recueillies.

Au titre de l'exercice 2017, aucune rémunération n'a été perçue à ce titre.

- Une commission de gestion fixée à 10 % HT du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets de la société.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2017 s'élève à 723 863,43 € TTC.

Paris La Défense, le 24 avril 2018

**Le Commissaire aux Comptes**  
**Deloitte & Associés**  
**Sylvain GIRAUD**



# Texte des résolutions

## À titre ordinaire

### Première résolution

#### *Approbation des comptes annuels*

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

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

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

### Deuxième résolution

#### *Approbation des conventions réglementées*

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

### Troisième résolution

#### *Quitus à la Société de Gestion*

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

### Quatrième résolution

#### *Quitus au Conseil de Surveillance*

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

### Cinquième résolution

#### *Affectation du résultat et fixation du dividende*

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

• le résultat du dernier exercice clos de :	3 987 553,57 €
• Augmenté de l'impact du changement de méthode PGR/PGE	0 €
• augmenté du report à nouveau antérieur de :	<u>209 900,86 €</u>
constitue un bénéfice distribuable de :	4 197 454,43 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 3 974 460,00 €  
soit : 42,00 €  
par part de la SCPI en pleine jouissance,  
correspondant au montant des acomptes  
déjà versés aux associés
- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 222 994,43 €  
soit : 2,36 €  
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 :	171 395 555,06 €,	soit 1 811,22 € par part,
• valeur de réalisation :	165 101 717,23 €,	soit 1 744,71 € par part,
• valeur de reconstitution :	192 611 579,95 €,	soit 2 035,42 € 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 fixe à 7 800 € la rémunération globale à allouer au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice en cours.

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

### Neuvième résolution

#### *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.

### Dixième 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,  **votre 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 SIGNED** 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 SIGNED** 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 SIGNED** 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 SIGNED** 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 RÉSOLUTION 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 23/03/2018 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 2 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<sup>er</sup> tour**, par correspondance ou lors de l'Assemblée :

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

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

**Si vous n'avez pas voté au 1<sup>er</sup> tour, et ...**

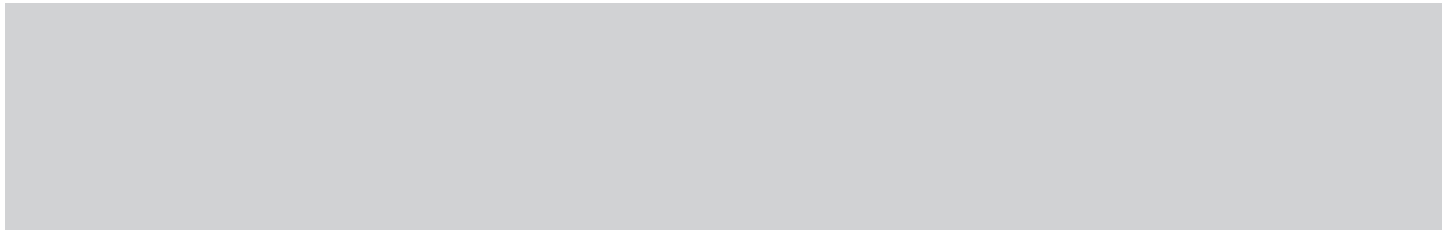
**...vous souhaitez assister au 2<sup>nd</sup> tour :**

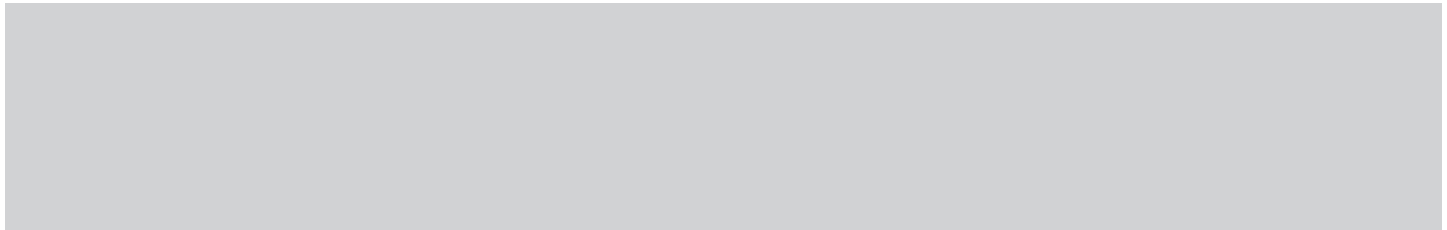
Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

**...vous ne pouvez pas assister au 2<sup>nd</sup> tour :**

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

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.





Amundi est la marque qui désigne le groupe Amundi.

---

Premely Habitat 2 – Société Civile de Placement Immobilier - Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) n° SCPI 10-03 du 23 février 2010.  
Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75015 Paris - 520 503 400 RCS Paris - Adresse postale : 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris cedex 15

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

Conception graphique : Atelier Art'6.