

# PREMELY HABITAT 2

## BULLETIN D'INFORMATION

N° 2014 - 04 valable du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 31 mars 2015 - Période analysée : 1<sup>er</sup> octobre 2014 au 31 décembre 2014

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE DE TYPE SCELLIER

### DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende annuel 2014 (avant imposition)	30,00 €
Acomptes de distribution 2014 (avant imposition)	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 22/04/2014)	6,00 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 21/07/2014)	6,00 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/10/2014)	6,00 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/01/2015)	12,00 €

### CHIFFRES CLÉS

	31/12/12	31/12/13	31/12/14
Nombre d'appartements/maisons	636	636	636
Nombre de local d'activité	1	1	1
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	36 347	36 347	36 347
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	n.a.	n.a.	n.a.
Capital social (en €)	166 548 800	166 548 800	166 548 800
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	1 852,97	1 828,23	n.c.
Valeur ISF par part (en €)	1 667,67	1 645,41	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	10,00	19,00	30,00
Nombre de parts	94 630	94 630	94 630
Nombre d'associés <sup>(3)</sup>	3 324	3 335	3 342

(1) Voir glossaire.

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

(3) Prise en compte des usufruitiers.

n.a : non applicable.

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

### ÉDITORIAL

Chers Associés,

L'évolution du marché de l'immobilier du neuf et de l'ancien diverge.

Dans le neuf, les ventes de logements reculent depuis 2 ans. Elles se sont contractées de 7,80 % sur les 9 premiers mois de l'année 2014 par rapport à la même période en 2013.

Au 3<sup>e</sup> trimestre 2014, le recul des ventes est de 11,50 % et celui des mises en chantier est de 5,10 % par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2013.

Cette situation s'explique par :

- l'attentisme des "investisseurs" face aux incertitudes concernant la loi ALUR (vente à la découpe, dispositifs fiscaux...),
- la demande des ménages sur les logements qui peine à redémarrer face à un contexte économique difficile (chômage, difficulté d'obtention d'un prêt bancaire...).

Ainsi le délai estimé de vente d'un bien immobilier est passé de 7,5 mois en 2011 à 14,2 mois en 2014.

Concernant les permis de construire, la tendance reste négative sur les 9 premiers mois de 2014, même si un réveil de l'octroi des permis de construire se fait sentir fin 2014.

Les mesures de soutien au logement neuf devraient interrompre la baisse des ventes dans le neuf (promoteurs) et permettre une légère reprise.

Dans l'ancien, le volume des ventes a augmenté de 8 % entre le 3<sup>e</sup> trimestre 2013 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2014.

Cette situation s'explique par :

- une augmentation de la séparation des ménages (Sociologique) dans la population,
- les taux de crédit immobilier historiquement bas (2,60 % sur quinze ans),
- une démographie favorable.

S'agissant de votre SCPI PREMELY HABITAT 2, la totalité du patrimoine immobilier a été livré. Au 31 décembre 2014, sur 637 lots que composent votre SCPI, 496 appartements sont loués contre 408 au 30 septembre 2014.

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

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2015.

Cordialement,

**Julien Roqueta**  
Gérant de la SCPI

# ÉTAT DU PATRIMOINE LOCATIF

Adresse	Nombre d'appartements/ maison	Nombre de parkings	Surface (en m²)	Prix d'acquisition AEM (*) (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison	Promoteur	Situation locative au 31/12/2014
<b>PARIS</b>								
50, Rue de l'Ouroq - 75019 PARIS	38	0	1 801	12 207 169	13/07/2011	27/05/2013	Cap Synthèse	1 appartement libre
15, Rue Léon Giraud - 75019 PARIS	24	0	891	5 998 692	16/02/2012	15/01/2014	Infinim	1 appartement libre
<b>ILE-DE-FRANCE</b>								
19 Avenue Gabriel Péri - 92120 MONTRouGE	23	35	1 611	10 831 000	29/04/2011	16/07/2013	Philia	100 % loué
83 Avenue Jean Jaurès - 92120 MONTRouGE	20	24	1 020	6 640 160	14/10/2011	10/07/2013	Cogedim	100 % loué
Les Terrasses de la Butte Chaumont 1 Rue Salvador Allende - 91120 PALAISEAU	41	41	2 340	9 378 542	31/05/2011	19/06/2013	BNP Paribas Immobilier	1 appartement libre
1 & 3 Rue du Clos St Michel 94550 CHEVILLY-LARUE	42	56	2 551	10 630 238	22/07/2011	30/04/2013	Icade	1 appartement libre
11 Rue Jean-Baptiste Charcot/18 Rue Leonard de Vinci (Bât. M&N) - 91300 MASSY	15	18	928	3 885 264	04/12/2011	04/06/2013	Cogedim	100 % loué
ORCHESTRA - 10 Place Lucien Boilleau 2 rue Barbara - 91420 MORANGIS	32	48	1 921	7 586 233	25/04/2012	05/03/2014	Nexity et Real Promotion	11 appartements libres
ZAC des Docks Ilot B5a 26-30 Rue des Bateliers/9 Rue de l'Entreprise Bliss 93400 SAINT-OUEN	33	36	2 080	9 652 419	30/03/2012	28/04/2014	Copromotion Sedri / Euro - équipement	6 appartements libres
Zac du Moulin à Vent - 11 Boulevard d'Erkrath 95800 CERGY LE HAUT	21	21	1 241	4 823 057	02/08/2011	07/07/2014	Bowfonds Marignan	8 appartements libres
"Plein Ciel Horizon" - 262 Rue Gabriel Péri Hall A - Bât. Lias - 94230 CACHAN	37	25	2 253	9 940 471	22/12/2011	05/02/2014	Cogedim	2 appartements libres
57/59 Rue Henri Barbusse 95100 ARGENTEUIL	18	19	1 116	4 559 414	06/10/2011	03/07/2013	Provini	100 % loué
Grand Parc 16, Place d'Olomouc, 18 Rue d'Olomouc, 1 Allée Christian d'Orlola 92160 ANTONY	5	8	331	1 782 906	31/05/2011	23/04/2013	Cogedim	100 % loué
71/73 Avenue Pasteur 93100 - MONTREUIL	24 appartements 1 local d'activité	12	1 479 dont 1 390 d'habitation et 89 de local d'activité	6 805 200	29/03/2012	30/09/2013	LMOO	100 % loué
"Le Clos Jeanne d'Arc" - 12 Rue Jeanne d'Arc 95130 FRANCONVILLE"	46	55	2 927	12 400 000	28/02/2012	13/02/2014	Résidence de Belfort	19 appartements libres
165 Rue de Versailles - 78150 LE CHESNAY	35	65	1 753	9 712 085	05/03/2012	24/04/2014	Coffim	10 appartements libres
20 Rue Crèvecoeur - Bât. M 93300 AUBERVILLIERS	24	24	1 360	5 728 160	20/12/2011	19/03/2014	Spirit	9 appartements libres
Le Carrousel Saint-Nicolas 3 Rue Blaise Pascal - 78800 HOUILLES	21	23	1 136	5 846 104	20/12/2011	27/5/2014	Coffim/Cogedim	3 appartements libres
9 Allée Jean Monnet 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	51	51	2 601	12 092 075	01/02/2012	15/10/2014	Eiffage	38 appartements libres
ZAC du Quartier de l'Église 6 Place de l'Église - 78800 HOUILLES	14	16	793	3 923 786	31/05/2012	23/07/2014	Coffim/Cogedim	4 appartements libres
Zac des Docks "Seine et Parc" 3 Rue de la Distillerie - 91130 RIS ORANGIS	29	29	1 709	5 831 100	17/05/2012	27/02/2014	BNP Paribas	12 appartements libres
9 Boulevard des Explorateurs 2 & 4 Rue Phileas Fogg - 95000 CERGY	14	19	903	3 260 780	18/04/2012	06/03/2014	Cogedim	7 appartements libres
"POLYCR'HOME" - 42 Rue des Meuniers 93100 MONTREUIL	5	3	255	1 486 282	14/06/2012	05/11/2014	Cogedim	1 appartement libre
37/39 Rue des Peupliers 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	12	12	626	4 600 000	05/04/2012	03/03/2014	Philia	100% loué
<b>PROVINCE</b>								
5 Rue Simone Boudet Hall H 31200 TOULOUSE	12	15	721	2 305 770	07/12/2010	09/11/2012	BNP Paribas Immobilier	7 appartements libres
<b>TOTAL</b>	<b>636 appartements 1 local d'activité</b>	<b>655</b>	<b>36 347 m² dont 36 258 m² d'habitation et 89 m² de local d'activité</b>	<b>171 906 906</b>				<b>141 appartements libres</b>

(\*) Acte en main.

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



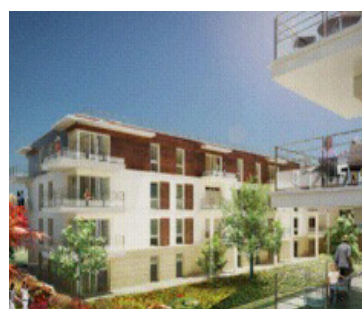
Paris-Giraud



Cachan



Cergy, boulevard des merveilles



Palaiseau



Montrouge



Argenteuil

## MARCHÉ DES PARTS

### Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2014. Il y a 62 parts en attente de cession, soit 0,06 % de la capitalisation.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2014.

### Engagement de détention des parts

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

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

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

Ainsi le souscripteur ne peut espérer récupérer le produit de son investissement qu'à partir de la dissolution de la société, soit dans un délai

estimé à un minimum de 15 ans (à compter de la date de souscription) compte tenu de l'obligation de louer les appartements pendant une durée minimum de 9 ans (à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier des appartements restant à louer) et de la période inhérente à la mise en vente de l'ensemble du patrimoine (la Société de Gestion après accord de l'Assemblée Générale pourra commencer la liquidation de la SCPI en effectuant la vente progressivement).

### Modalités de cession

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

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

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

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

## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de PREMELY HABITAT 2 se tiendra le **mardi 2 juin 2015 à 15 heures**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée par courrier. Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

## VALEUR ISF

La valeur ISF sera transmise (fin mars/début avril 2015) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations fiscales et sera aussi communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2015.

## RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Aucun mandat ne venant à échéance à la prochaine Assemblée Générale, il n'y a donc pas d'appel à candidature pour l'année 2015. Nous vous informons par avance que le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé en 2016. Un appel à candidature sera lancé à cet effet en début d'année prochaine.

## GLOSSAIRE

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

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

## CONTACTER AMUNDI IMMOBILIER POUR TOUTES VOS QUESTIONS SUR LES SCPI



0820 04 10 30  
(0,12 €/mn + coût depuis un mobile,  
tous les appels sont enregistrés)  
du lundi au vendredi (8h30 à 17h30)



Amundi Immobilier  
90 boulevard Pasteur  
CS 21564  
75730 Paris Cedex 15



associe-amundi-immobilier@amundi.com

## PLUS D'INFORMATIONS

Sont disponibles sur le site internet de la Société de gestion [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com) ou auprès de votre agence :

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

## PREMELY HABITAT 2

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI n° 10-03 du 23 février 2010  
Siège Social : 91 /93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS  
Adresse postale : 91 /93, boulevard Pasteur - 75710 PARIS CEDEX 15

### SOCIÉTÉ DE GESTION

#### Amundi Immobilier

91-93, Boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France  
Société Anonyme au capital de 15 666 374 euros - 315 429 837 RCS Paris  
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007  
n° GP 07000033  
Site Internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

### DISTRIBUTEUR

#### Crédit Lyonnais

Société Anonyme au capital de 1 847 860 375 € - SIREN 954 509 741 - RCS Lyon  
Siège social : 18 Rue de la République 69002 Lyon  
Pour tout courrier : 20 Avenue de Paris 94811 Villejuif cedex - numéro ORIAS : 07001878

