

# PREMELY HABITAT 2

## BULLETIN D'INFORMATION

N° 2014 - 02 valable du 1<sup>er</sup> juillet 2014 au 30 septembre 2014 - Période analysée : 1<sup>er</sup> avril 2014 au 30 juin 2014

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE DE TYPE SCELLIER

### DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 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 €

### CHIFFRES CLÉS

	31/12/12	31/12/13	30/06/14
Nombre d'appartements/maisons	636	636	636
Nombre de commerces	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	1 828,23
Valeur ISF par part (en €)	1 667,67	1 645,41 <sup>(3)</sup>	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	10,00	19,00	12,00
Nombre de parts	94 630	94 630	94 630
Nombre d'associés	3 324	3 335	3 340

(1) Voir glossaire.

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

(3) Valeur de réalisation au 31/12/2013 - 10 %.

n.a : non applicable.

### ÉDITORIAL

Chers Associés,

A l'échelle nationale, la stagnation des ventes de logements se poursuit au 1<sup>er</sup> semestre 2014 compte tenu d'une conjoncture économique difficile.

Dans le marché du neuf, les prix des logements restent relativement stables malgré :

- La diminution du volume des ventes de - 1,3 % au premier semestre 2014 contre - 2 % en 2013.
- La baisse des mises en chantier qui s'est poursuivie en 2013 (- 4,2 % par rapport à 2012). Cette tendance continue en ce début d'année 2014 avec une baisse de - 2 % sur les douze derniers mois courus.

Dans le marché de l'ancien, les ventes de logements restent relativement dynamiques avec un marché soutenu par des taux d'emprunt historiquement très bas favorisant la solvabilité des potentiels acquéreurs.

Nos prévisions pour 2014 restent inchangées sur le marché du neuf, avec des niveaux de prix et des volumes de ventes toujours stables. En revanche, dans l'ancien, nous anticipons désormais une baisse des prix moindre, soit environ - 2 % liée à une remontée des taux plus tardive qu'envisagée.

S'agissant de votre SCPI PREMELY HABITAT 2, au 30 juin 2014, 85 % des lots sont livrés contre 70 % au 31 mars 2014 (soit 546 lots sur 637).

Au global, sur les 546 lots livrés, 327 sont loués.

Le taux de remplissage des immeubles de Palaiseau et Chevilly Larue est en forte progression (forte saisonnalité du marché de la location).

Trois immeubles (Houilles, Vélizy et Cergy) font l'objet de décalage de livraisons.

Pour les immeubles de Houilles et Vélizy, la nature des décalages de livraisons rentre dans les clauses de tolérance d'exécution prévues dans les actes d'acquisition (intempéries, injonctions administratives, retards imputables aux compagnies concessionnaires ...).

Concernant l'immeuble de Cergy, dont la livraison était prévue au 4<sup>e</sup> trimestre 2013, les écarts de livraisons non justifiés feront l'objet de pénalités à la charge du promoteur.

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

La Société de Gestion versera en juillet un dividende de 6 € par part au titre du 2<sup>e</sup> trimestre 2014.

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 prévisionnelle	Promoteur	Situation locative au 30/06/2014
<b>PARIS</b>								
50, Rue de l'Ourcq - 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	1 appartement libre
83 Avenue Jean Jaurès - 92120 MONTROUGE	20	24	1 020	6 640 160	14/10/2011	10/07/2013	Cogedim	100 % livré
1 Rue Salvador Allende - 91120 PALAISEAU	41	41	2 340	9 378 542	31/05/2011	19/06/2013	BNP Paribas Immobilier	4 appartements libres
5-7, Rue Outrequin - 94550 CHEVILLY-LARUE	42	56	2 551	10 630 238	22/07/2011	30/04/2013	Icade	3 appartements libres
11 Rue Jean-Baptiste Charcot / 18 Rue Léonard de Vinci 91300 MASSY	15	18	928	3 885 264	04/12/2011	04/06/2013	Cogedim	100 % livré
Place Lucien Boileau - 91420 MORANGIS	32	48	1 921	7 586 233	25/04/2012	05/03/2014	Nexity et Real Promotion	25 appartements libres
Rue des Bateliers/Boulevard Victor Hugo 93400 SAINT-OUEN	33	36	2 080	9 652 419	30/03/2012	28/04/2014	Copromotion Sedri / Euro - équipement	25 appartements libres
Boulevard des Merveilles - 95800 CERGY	21	21	1 241	4 823 057	02/08/2011	3 <sup>e</sup> trim. 2014	Bowfonds Marignan	non livré
262 Rue Gabriel Péri - 94230 CACHAN	37	25	2 253	9 940 471	22/12/2011	05/02/2014	Cogedim	18 appartements libres
57/59 Rue Henri Barbusse 95100 ARGENTEUIL	18	19	1 116	4 559 414	06/10/2011	03/07/2013	Provini	2 appartements libres
16, Place d'Olomouc, 18 Rue d'Olomouc, 1 Allée Christian d'Orlola - 92160 ANTONY	4 appartements 1 maison	8	331	1 782 906	31/05/2011	23/04/2013	Cogedim	100 % loué
71/73 Avenue Pasteur - 93100 MONTREUIL	24 appartements 1 commerce	12	1 479 dont 1 390 d'habitation et 89 de commerces	6 805 200	29/03/2012	30/09/2013	LMOO	100 % loué 1 local d'activité libre
10-14 Rue Jeanne d'Arc 95130 FRANCONVILLE	46	55	2 927	12 400 000	28/02/2012	13/02/2014	Résidence de Belfort	26 appartements libres
165 Rue de Versailles - 78150 LE CHESNAY	35	65	1 753	9 712 085	05/03/2012	24/04/2014	Coffim	32 appartements libres
16/22, Rue Crèvecoeur 93300 AUBERVILLIERS	24	24	1 360	5 728 160	20/12/2011	19/03/2014	Spirit	13 appartements libres
"Le Carrousel Saint Nicolas" 78800 HOUILLES	21	23	1 136	5 846 104	20/12/2011	27/05/2014	Coffim/Cogedim	21 appartements libres
Avenue Morane Saulnier - 78140 VÉLIZY	51	51	2 601	12 092 075	01/02/2012	3 <sup>e</sup> trim. 2014	Eiffage	non livré
92, Avenue Hoche - 78800 HOUILLES	14	16	793	3 923 786	31/05/2012	3 <sup>e</sup> trim. 2014	Coffim/Cogedim	non livré
Zac des Docks, 91, Rue de Fromont 91130 RIS ORANGIS	29	29	1 709	5 831 100	17/05/2012	27/02/2014	BNP Paribas	26 appartements libres
Boulevard des Explorateurs - 95000 CERGY	14	19	903	3 260 780	18/04/2012	06/03/2014	Cogedim	13 appartements libres
40 Rue des Meuniers - 93100 MONTREUIL	5	3	255	1 486 282	14/06/2012	3 <sup>e</sup> trim. 2014	Cogedim	non livré
37-39 Rue des Peupliers 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	12	12	626	4 600 000	05/04/2012	03/03/2014	Philia	3 appartements libres
<b>PROVINCE</b>								
5 Rue Simone Boudet Hall H 31200 TOULOUSE	12	15	721	2 305 770	07/12/10	09/11/2012	BNP Paribas Immobilier	5 appartements libres
<b>TOTAL</b>	<b>636 appartements 1 commerce</b>	<b>655</b>	<b>36 347 m² dont 36 258 m² d'habitation et 89 m² de commerces</b>	<b>171 906 906</b>				<b>219 appartements libres et un local d'activités.</b>

(\*) Acte en main.

Le Patrimoine de la SCPI Premely Habitat 2 est entièrement constitué depuis juin 2012.

## MARCHÉ DES PARTS

### Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2014.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2014.

### Rappel de l'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. Cependant, la Société de Gestion après accord de l'Assemblée Générale pourra mettre en vente les immeubles qui auront rempli l'obligation légale (détention pendant 9 ans à compter de la location du dernier appartement de l'immeuble).

- 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.

### Rappel des 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 d'abord exécutés 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

Au cours des Assemblées Générales de PREMELY HABITAT 2 des 4 et 19 Juin 2014, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

## GLOSSAIRE

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

**La 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.

## 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 la prochaine confrontation).

## PREMELY HABITAT 2

Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) n° SCPI 10-03 du 23 février 2010.

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

Adresse postale : 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

