

# PREMELY HABITAT 2

## BULLETIN D'INFORMATION

N° 2014 - 03 valable du 1<sup>er</sup> octobre 2014 au 31 décembre 2014 - Période analysée : 1<sup>er</sup> juillet 2014 au 30 septembre 2014

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE DE TYPE SCHELLER

### 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 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/10/2014)	6,00 €

### CHIFFRES CLÉS

	31/12/12	31/12/13	30/09/14
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	1 828,23
Valeur ISF par part (en €)	1 667,67	1 645,41	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	10,00	19,00	18,00
Nombre de parts	94 630	94 630	94 630
Nombre d'associés	3 324	3 335	3 342

(1) Voir glossaire.

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

n.a : non applicable.

### ÉDITORIAL

Chers Associés,

Les ventes dans le marché résidentiel accusent un repli avec des disparités entre le neuf et l'ancien.

Dans le neuf, au 2<sup>e</sup> trimestre 2014, le repli est de 22 % pour les ventes et de 19 % pour les mises en chantier par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2013.

Cela s'explique par :

- le ralentissement de la demande des "investisseurs" moins attirés par les mesures fiscales récentes (dispositif Duflot, imposition sur les plus-values immobilières,...),
- le recul de la demande des ménages pour accéder à la propriété face à une conjoncture économique dégradée (niveau de chômage), un niveau élevé des prix immobiliers et des contraintes sur les prêts, notamment ceux à taux zéro.

Dans l'ancien, la baisse des prix de l'immobilier est contenue et le volume des ventes résiste.

La demande sur ce marché bénéficie de l'effet "valeur refuge", ainsi que des besoins des particuliers de préparer leur retraite et de l'opportunité de taux de crédit très bas.

En 2015, cette tendance devrait se poursuivre, les mêmes facteurs continuant à jouer, avec toutefois deux différences :

- les taux de crédit immobilier resteraient relativement stables, voire légèrement en hausse,
- les mesures de soutien au logement annoncées en juin-juillet devraient infléchir la baisse des ventes dans le logement neuf et permettre une légère reprise.

S'agissant de votre SCPI PREMELY HABITAT 2, au 30 septembre 2014, 90 % des appartements sont livrés.

Sur les 581 lots livrés dont une majorité sur 2014, 408 sont loués, soit 70 % du parc livré. Au 3<sup>e</sup> trimestre, 35 lots ont été livrés sur Cergy et Houilles.

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

Cordialement,

**Julien Roqueta**  
Gérant de la SCPI

# ÉTAT DU PATRIMOINE LOCATIF

Adresse	Nombre d'appartements/ maison	Nombre de parkings	Surface (en m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM (*) (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Promoteur	Situation locative au 30/09/2014
<b>PARIS</b>								
50, Rue de l'Ourocq - 75019 PARIS	38	0	1 801	12 207 169	13/07/2011	27/05/2013	Cap Synthèse	2 appartements libres
15, Rue Léon Giraud - 75019 PARIS	24	0	891	5 998 692	16/2/2012	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	29/4/2011	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 % loué
1 Rue Salvador Allende - 91120 PALAISEAU	41	41	2 340	9 378 542	31/5/2011	19/06/2013	BNP Paribas Immobilier	2 appartements libres
1 & 3 rue du Clos St Michel 94550 CHEVILLY-LARUE	42	56	2 551	10 630 238	22/7/2011	30/04/2013	Icade	1 appartement libre
11 Rue Jean-Baptiste Charcot/ 18 Rue Leonard de Vinci - 91300 MASSY	15	18	928	3 885 264	4/12/2011	04/06/2013	Cogedim	100 % loué
Central Parc - 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	21 appartements libres
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	9 appartements libres
Zac du moulin à vent 11 Bd d'Erkrath - 95800 CERGY	21	21	1 241	4 823 057	02/08/2011	07/07/2014	Bowfonds Marignan	17 appartements libres
262 Rue Gabriel Péri - 94230 CACHAN	37	25	2 253	9 940 471	22/12/2011	05/02/2014	Cogedim	6 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'Oriola - 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	29/3/2012	30/09/2013	LMOO	100 % loué 1 local d'activité libre
12 Rue Jeanne d'Arc - 95130 FRANCONVILLE	46	55	2 927	12 400 000	28/2/2012	13/02/2014	Résidence de Belfort	22 appartements libres
165 Rue de Versailles - 78150 LE CHESNAY	35	65	1 753	9 712 085	05/03/2012	24/04/2014	Coffim	20 appartements libres
20, Rue Crèvecoeur - 93300 AUBERVILLIERS	24	24	1 360	5 728 160	20/12/2011	19/03/2014	Spirit	11 appartements libres
"Le Carrousel Saint Nicolas" 3 rue Blaise Pascal - 78800 HOUILLES	21	23	1 136	5 846 104	20/12/2011	27/05/2014	Coffim/Cogedim	10 appartements libres
3 & 5 avenue Morane Saulnier 78140 VÉLIZY	51	51	2 601	12 092 075	01/02/2012	4 <sup>e</sup> trimestre 2014	Eiffage	Non livré
6 place de l'Église - 78800 HOUILLES	14	16	793	3 923 786	31/5/2012	23/07/2014	Coffim/Cogedim	9 appartements libres
Zac des Docks "Seine et Parc" 3 rue de la Distillerie - 91130 RIS ORANGIS	29	29	1 709	5 831 100	17/5/2012	27/02/2014	BNP Paribas	20 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	10 appartements libres
40 Rue des Meuniers 93100 MONTREUIL	5	3	255	1 486 282	14/06/2012	4 <sup>e</sup> trimestre 2014	Cogedim	Non livré
39 Rue des Peupliers 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	12	12	626	4 600 000	05/04/2012	03/03/2014	Philia	2 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	7 appartements libres
<b>TOTAL</b>	<b>636 appartements et 1 local d'activité</b>	<b>655</b>	<b>36 347 dont 36 258 d'habitation et 89 de local d'activité</b>	<b>171 906 907</b>				<b>173 appartements et un local d'activité libres</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 3<sup>e</sup> trimestre 2014.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 3<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.

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

Ainsi le souscripteur ne peut espérer récupérer le produit de son investissement qu'à partir de la dissolution de la société, soit dans un délai estimé à un minimum de 15 ans (à compter de la date de souscription)

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

### 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.

## DEMANDE DE DISPENSE DU PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE À TITRE D'ACOMPTÉ SUR CAPITAUX MOBILIERS AYANT LA NATURE D'INTÉRÊTS POUR L'ANNÉE 2015

---

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les revenus de placement perçus par les personnes physiques résidant fiscalement en France sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Ces revenus supportent un prélèvement obligatoire (21 % pour les dividendes et 24 % pour les intérêts) retenu à la source par l'établissement financier. Ce prélèvement s'analyse comme un acompte sur l'impôt sur le revenu dû. Vous pouvez toutefois être dispensé de cet acompte si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus 2013 ne dépasse pas 25 000 € pour une personne célibataire, divorcée ou veuve et 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune.

**Jusqu'au 30 novembre 2014**, vous avez la possibilité de demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts à percevoir en 2015, si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus de 2013 n'excède pas 25 000 euros pour un célibataire, veuf ou divorcé et 50 000 euros pour un couple marié ou pacsé soumis à une imposition commune.

Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

## GLOSSAIRE

---

**Le 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.

**La valeur de réalisation** : 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

