

La lettre PREMELY Habitat 2

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE DE TYPE SCELLIER

Bulletin d'information du 1^{er} trimestre 2016 - Valable du 1^{er} avril 2016 au 30 juin 2016
Période analysée : du 1^{er} janvier 2016 au 31 mars 2016

N° 22 - AVRIL 2016

Éditorial



Houilles

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel annuel 2016 (avant imposition)	42,00 €
Acomptes de distribution 2016 (avant imposition)	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2016)	10,50 €
Prochain acompte prévu vers le 20/07/2016	

Chiffres clés

	31/12/14	31/12/15	31/03/16
Nombre d'appartements	636	636	636
Nombre de commerces	1	1	1
Surface totale (en m ²)	36 347	36 347	36 347
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	n.a.	92,86 % ⁽²⁾	93,88 %
Capital social (en €)	166 548 800	166 548 800	166 548 800
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	1 778,76	1 738,65 ⁽⁴⁾	1 738,65 ⁽⁴⁾
Valeur ISF par part (en €)	1 600,88	1 564,79 ⁽⁵⁾	–
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	30,00	45,00	10,50
Nombre de parts	94 630	94 630	94 630
Nombre d'associés	3 342	3 355	3 357

(1) Voir glossaire.

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

(3) moyenne annuelle.

(4) Valeur de réalisation sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 1^{er} juin 2016.

(5) Valeur ISF égale Valeur de réalisation au 31/12/2015 - 10 %.

n.a. : non applicable.

Chers Associés,

La Banque de France prévoit une croissance du PIB français de 0,4 % au premier trimestre 2016 et de 1,4 % sur l'année 2016 (1,2 % en 2015).

La politique monétaire de la banque centrale encourage les investissements des entreprises et la consommation des ménages. Le taux de chômage devrait baisser modérément pour atteindre 10,2 % mi 2016 sur l'ensemble de la France.

L'amélioration de l'emploi, les taux bas et les mesures de soutien (l'accès au PTZ et le dispositif Pinel) devraient confirmer en 2016 la reprise des ventes de logements anciens et neufs déjà amorcée en 2015.

Les ventes dans le neuf, en baisse entre 2011 et 2014, se redressent nettement en 2015 avec 102 500 unités vendues, soit une augmentation de 17,9 % par rapport à 2014. Le stock de logements neufs à la fin de l'année 2015 est en baisse avec 99 300 logements (-6,1 % sur un an) ce qui a entraîné une augmentation des permis de construire en fin d'année 2015 (+8,7 %).

Dans l'ancien, après une baisse des volumes de vente en 2012 (-12 %) et une stagnation en 2013 et 2014, les ventes repartent à la hausse +15,7 % en 2015. Sur l'ensemble de l'année 2015, 803 000 ventes ont été conclues.

Les prix du neuf suivent une tendance légèrement baissière (recul de -0,8 % au 3^e trimestre 2015 après une baisse de -0,3 % fin 2014). Les prix de l'ancien évoluent différemment, après une baisse observée sur la période 2012-2014, les prix se sont stabilisés en 2015, portant la baisse cumulée depuis fin 2012 à -6 % en moyenne nationale.

Les loyers sont en recul à hauteur de -1,1 % sur l'année 2015 et de -0,8 % à fin février 2016. Cette variation est plus marquée pour les petites surfaces (-1 % pour les 1 pièce) que pour les surfaces moyennes (-0,5 % pour les 2 pièces et -0,9 % pour les 3 pièces). Ce phénomène se constate dans 70 % des villes de plus de 148 000 habitants en France. Début 2016, la durée de vacance locative se situe 19,3 % au-dessus du niveau de 2008, elle représente 5,7 semaines en moyenne entraînant une perte annuelle de 3 % des loyers perçus.

S'agissant de votre SCPI PREMELY HABITAT 2, le taux d'occupation financier s'élève à 93,88 %.

Comme annoncé dans le rapport annuel, compte tenu de l'incertitude sur le poste contentieux en 2016 et afin de constituer le report à nouveau (réserves), la Société de Gestion envisage au titre de l'exercice, de verser une distribution de 10,50 € par part et trimestre et d'ajuster le dernier acompte en fonction des événements intervenus au cours de l'année. Etant précisé que la distribution sera réajustée à la hausse si le résultat par part est supérieur à 46 €.

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 31/03/2016
PARIS								
50 Rue de l'Ourcq - 75019 PARIS	38	0	1 801	12 207 169	13/07/2011	27/05/2013	Cap Synthèse	1 logement vacant
15 Rue Léon Giraud - 75019 PARIS	24	0	891	5 998 692	16/02/2012	15/01/2014	Infinim	5 logements vacants
ILE DE FRANCE								
19 Avenue Gabriel Péri - 92120 MONTROUGE	23	35	1 611	10 831 000	29/04/2011	16/07/2013	Philia	1 logement vacant
83 Avenue Jean Jaurès - 92120 MONTROUGE	20	24	1 020	6 640 160	14/10/2011	10/07/2013	Cogedim	2 logements vacants
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	5 logements vacants
1 & 3 Rue du Clos St Michel 94550 CHEVILLY-LARUE	42	56	2 551	10 630 238	22/07/2011	30/04/2013	lcade	3 logements vacants
11 Rue JB Charcot/18 Rue Leonard de Vinci (Bât. M&N) - 91300 MASSY	15	18	928	3 885 264	02/12/2011	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	100 % loué
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	2 logements vacants
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	4 logements vacants
"Plein Ciel Horizon" - 262 Rue Gabriel Péri Hall A - Bât. Lilas - 94230 CACHAN	37	25	2 253	9 940 471	22/12/2011	05/02/2014	Cogedim	1 logement vacant
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'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 activité	12	1 479 dont 1 390 d'habitation et 89 de commerces	6 805 200	29/03/2012	30/09/2013	LMOO	1 logement vacant
"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	9 logements vacants
165 Rue de Versailles - 78150 LE CHESNAY	35	65	1 753	9 712 085	05/03/2012	24/04/2014	Coffim	2 logements vacants
20 Rue Crèvecœur - Bât. M 93300 AUBERVILLIERS	24	24	1 360	5 728 160	20/12/2011	19/03/2014	Spirit	100 % loué
3 Rue Blaise Pascal - 78800 HOUILLES	21	23	1 136	5 846 104	20/12/2011	27/05/2014	Coffim/Cogedim	2 logements vacants
9 Allée Jean Monnet 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	51	51	2 601	12 092 075	01/02/2012	15/10/2014	Eiffage	6 logements vacants
ZAC du Quartier de l'Eglise - 6 Place de l'Eglise 78800 HOUILLES	14	16	793	3 923 786	31/05/2012	23/07/2014	Coffim/Cogedim	100 % loué
Zac des Docks "Seine et Parc" 3 Rue de la Distillerie - 91130 RIS ORANGIS	29	29	1 709	5 831 100	10/05/2012	27/02/2014	BNP Paribas	1 logement vacant
9 Boulevard des Explorateurs 2 & 4 Rue Phileas Fogg - 95000 CERGY	14	19	903	3 260 780	18/04/2012	06/03/2014	Cogedim	1 logement vacant
"POLYCRHOME" - 42 Rue des Meuniers 93100 MONTREUIL	5	3	255	1 486 282	14/06/2012	05/11/2014	Cogedim	100 % loué
37/39 Rue des Peupliers 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	12	12	626	4 600 000	05/04/2012	03/03/2014	Philia	100 % loué
PROVINCE								
5 Rue Simone Boudet Hall H 31200 TOULOUSE	12	15	721	2 305 770	07/12/10	09/11/2012	BNP Paribas Immobilier	100 % loué
TOTAL	636 appartements 1 local d'activité	655	36 347 m² dont 36 258 m² d'habitation et 89 m² de commerces	171 906 906				46 logements vacants

(*) Acte en main.

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

Marché des parts

Marché secondaire

Au total 2 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant moyen hors frais de 1 480,05 €.

Date de confrontation du trimestre	29/01/16	29/02/16	31/03/16
Nombre de parts échangées	–	2	–
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais)	–	1 480,05	–
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus)	–	1 642,80	–
Nombre de parts en attente de cession	178	176	176

176 parts sont en attente de cession au 31/03/2016, soit 0,18 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au 1^{er} trimestre 2016.

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).

Modalités de cession

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

– 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^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel la cession intervient, date à laquelle le vendeur perd, quant à lui, jouissance de celles-ci.

– 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.

Vie Sociale

Nous vous rappelons que l'**Assemblée Générale Ordinaire de Premely Habitat 2 se tiendra le mercredi 1^{er} juin 2016 à 14 heures**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

Le quorum nécessaire à la tenue de l'Assemblée est de 25 %. **Il est donc impératif, afin d'éviter les frais de convocation et de tenue d'une seconde Assemblée, que les associés, en majorité, expriment leur vote.**

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit en donnant procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation et enfin, par vote électronique, pour les associés qui ont opté pour ce mode de communication dématérialisée.

À défaut de quorum, une seconde consultation sera organisée le mardi 28 juin 2016.

Fiscalité

Fiscalité des revenus et plus-values des SCPI (associés assujettis à l'impôt sur le revenu)

Revenus : Les SCPI sont fiscalement transparentes. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci. Les revenus de la SCPI sont constitués des revenus fonciers provenant de la location des immeubles, et des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible.

Plus-values immobilières :

- dans le cas de cession de parts, la Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé,
- dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, l'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant à la plus-value réalisée sont aussi effectués par la Société de Gestion pour le compte de chacun des associés.

La Société de Gestion indique le montant des plus-values immobilières dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour remplir leurs déclarations de revenus. Ces données sont à reporter sur la déclaration de revenus n° 2042 C afin que l'Administration fiscale calcule le revenu fiscal de référence des contribuables.

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
du lundi au vendredi (8h30 à 17h30)
(0,12 €/mn + coût d'un appel,
tous les appels sont enregistrés)

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 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 prévue par la loi a reçu le visa AMF SCPI n° 10-03 du 23 février 2010.

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 - Crédit photo : Christophe Audebert