

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel annuel 2017 (avant imposition)	42,50 €
Acomptes de distribution 2017 (avant imposition)	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2017)	10,50 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2017)	10,50 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/10/2017)	10,50 €
Prochain acompte prévu vers le 22/01/2018	
La distribution prévisionnelle 2017 devrait être de 42,50 € par part soit 10,50 € par part et par trimestre, ajustée en fin d'année en fonction des événements intervenant au cours de l'année et de l'atterrissage des résultats constatés.	

Chiffres clés

	31/12/15	31/12/16	30/09/17
Nombre d'appartements	637	637	637
Nombre de local d'activité	1	1	1
Surface totale (en m²)	36 347	36 347	36 347
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	92,86 % <sup>(3)</sup>	93,17 % <sup>(3)</sup>	90,45 %
Capital social (en €)	166 548 800	166 548 800	166 548 800
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	1 738,65	1 730,25	1 730,25
Valeur ISF par part (en €)	1 564,79	1 557,23 <sup>(4)</sup>	–
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	45,00	43,50	31,50
Nombre de parts	94 630	94 630	94 630
Nombre d'associés	3 355	3 366	3 372

(1) Voir glossaire.  
(2) Montant cumulé à la fin de la période.  
(3) Taux annuel.  
(4) Valeur ISF égale Valeur de réalisation au 31/12/2016 - 10 %.

Chers Associés,

Le contexte économique en France reste globalement favorable. Le PIB français a augmenté de 0,5 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2017. Sur cette même période, le taux de chômage a diminué de 0,1 point mais reste élevé à 9,2 % en métropole, d'après le Bureau International du Travail.

L'indice de confiance des ménages a baissé au cours du 3<sup>e</sup> trimestre, mais reste supérieur à sa moyenne historique.

Les taux d'intérêt des prêts à l'habitat sont toujours attractifs, même si une hausse légère a été observée durant l'été. Le contexte demeure favorable aux ventes, dont le niveau est très élevé après une année 2016 record dans l'ancien. Le baromètre LPI-Seloger souligne que les marges moyennes de négociation des prix deviennent très faibles, illustrant la forte demande actuelle. Malgré des hétérogénéités géographiques marquées, notamment en province, la tendance moyenne est à la hausse des prix. Au 2<sup>e</sup> trimestre 2017, les prix de vente ont augmenté de 3,9 % sur un an en Ile-de-France tandis que dans certaines villes de régions la tendance baissière se poursuit.

Sur les marchés locatifs, au cours des 8 premiers mois de l'année, les loyers ont en moyenne baissé de 0,6% par rapport à la même période en 2016.

Après la baisse des aides personnalisées au logement (APL) annoncée en juillet, le gouvernement a évoqué différentes mesures touchant l'immobilier résidentiel, comme la prolongation du dispositif Pinel et du prêt à taux zéro, qui devraient être recentrés sur les zones les plus tendues en offre de logements.

Votre SCPI Premely Habitat 2 affiche un taux d'occupation financier de 90,45 % au 3<sup>e</sup> trimestre en légère amélioration par rapport au trimestre précédent (90,21 %).

Et, avec 48 libérations et 50 relocations ce trimestre, votre SCPI affiche un nombre de 50 logements vacants au 30 septembre sur les 638 lots composant votre patrimoine.

La distribution de ce trimestre est maintenue à 10,50 € par part.

Cordialement,

Rivca Feldman  
Gérante 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	Situation locative au 30/09/2017
PARIS							
50 Rue de l'Ourcq - 75019 PARIS	38	0	1 801	12 207 169	13/07/2011	27/05/2013	1 logement vacant
15 Rue Léon Giraud - 75019 PARIS	24	0	891	5 998 692	16/02/2012	15/01/2014	100 % loué
ILE-DE-FRANCE							
19 Avenue Gabriel Péri - 92120 MONTRouGE	23	35	1 611	10 831 000	29/04/2011	16/07/2013	2 logements vacants
83 Avenue Jean Jaurès - 92120 MONTRouGE	20	24	1 020	6 640 160	14/10/2011	10/07/2013	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	2 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	4 logements vacants
11 Rue Jean-Baptiste Charcot 18 Rue Leonard de Vinci (Bât. M&N) 91300 MASSY	15	18	928	3 885 264	02/12/2011	04/06/2013	1 logement vacant
ORCHESTRA - 10 Place Lucien Boilleau 2 Rue Barbara - 91420 MORANGIS	32	48	1 921	7 586 233	25/04/2012	05/03/2014	2 logements vacants
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	2 logements vacants
Zac du Moulin à Vent 11 Bd d'Erkrath - 95800 CERGY LE HAUT	21	21	1 241	4 823 057	02/08/2011	07/07/2014	3 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	6 logements vacants
57/59 Rue Henri Barbusse 95100 ARGENTEUIL	18	19	1 116	4 559 414	06/10/2011	03/07/2013	1 logement vacant
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	1 logement vacant
71/73 Avenue Pasteur 93100 MONTREUIL	25 appartements 1 local activité	12	1 479 dont 1 390 d'habitations et 89 de local d'activité	6 805 200	29/03/2012	30/09/2013	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	3 logements vacants
165 Rue de Versailles - 78150 LE CHESNAY	35	65	1 753	9 712 085	05/03/2012	24/04/2014	4 logements vacants
20 Rue Crèvecoeur - Bât. M 93300 AUBERVILLIERS	24	24	1 360	5 728 160	20/12/2011	19/03/2014	2 logements vacants
3 Rue Blaise Pascal - 78800 HOUILLES	21	23	1 136	5 846 104	20/12/2011	27/05/2014	3 logements vacants
9 Allée Jean Monnet 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	51	51	2 601	12 092 075	01/02/2012	15/10/2014	1 logement vacant
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	1 logement vacant
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	5 logements vacants
9 Boulevard des Explorateurs 2 & 4 Rue Phileas Fogg - 95000 CERGY	14	19	903	3 260 780	18/04/2012	06/03/2014	1 logement vacant
"POLYCRHOME" - 42 Rue des Meuniers 93100 MONTREUIL	5	3	255	1 486 282	14/06/2012	05/11/2014	100 % loué
37/39 Rue des Peupliers 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	12	12	626	4 600 000	05/04/2012	03/03/2014	100 % loué
PROVINCE							
5 Rue Simone Boudet Hall H 31200 TOULOUSE	12	15	721	2 305 770	07/12/2010	09/11/2012	2 logements vacants
TOTAL	637 appartements 1 local d'activité	655	36 347 m² dont 36 258 m² d'habitations et 89 m² de local d'activité	171 906 906			50 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

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2017.

Date de confrontation du trimestre	31/07/17	31/08/17	30/09/17
Nombre de parts échangées	0	0	0
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	0,00	0,00	0,00
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	0,00	0,00	0,00
Nombre de parts en attente de cession	166	166	186

186 parts sont en attente de cession au 30/09/2017, soit 0,20 % de la capitalisation.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au 3<sup>e</sup> trimestre 2017.

### 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 restant à louer par la SCPI quelle que soit la date d'acquisition, soit le 16 octobre 2015.

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 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.

## 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.



## Plus d'informations

### Besoin d'aide ?

Retrouvez Antoine sur le site internet d'Amundi Immobilier  
[www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

Antoine est à votre disposition pour :

- répondre à vos questions sur les produits, les actualités, les calendriers (fiscalité, Assemblée Générale...),
- accéder à un grand nombre de documents,
- apporter l'aide sur les différentes formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

*Interrogez Antoine régulièrement car il va s'enrichir de toutes vos questions et améliorer ainsi votre satisfaction.*

### Pour contacter Amundi Immobilier

- @ [associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto:associe-amundi-immobilier@amundi.com)
- ☎ 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, Gestion des associés, TSA 56003, 26906 VALENCE Cedex 9

### PREMELY Habitat 2 Société Civile de Placement Immobilier

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI n° 10-03 du 23 février 2010. Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75730 Paris Cedex 15

**Société de gestion :** Amundi Immobilier, 91-93, boulevard Pasteur - 75730 Paris Cedex 15 - France - Société Anonyme au capital de 16 684 660 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) - Crédit photo : Christophe Audebert