

PREMELY Habitat 2

Société Civile de Placement Immobilier
à capital fixe de type Scellier

Bulletin d'information du 1^{er} trimestre 2018

Valable du : 1^{er} avril 2018 au 30 juin 2018 - Période analysée : 1^{er} janvier 2018 au 31 mars 2018

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2018 (avant imposition)	42,00 €
Acomptes de distribution 2018	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2018)	10,50 €
Prochain acompte prévu vers le 20/07/2018	
La distribution prévisionnelle 2018 devrait être de 42,00 € 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 du niveau de report à nouveau (réserve).	

Chiffres clés

	31/12/16	31/12/17	31/03/18
Nombre de logements	637	637	637
Nombre de local d'activité	1	1	1
Surface totale (en m ²)	36 347	36 347	36 347
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	93,17 % ⁽³⁾	91,02 % ⁽³⁾	93,98 %
Capital social (en €)	166 548 800	166 548 800	166 548 800
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	1 730,25	1 744,71 ⁽⁶⁾	1 744,71 ⁽⁶⁾
Valeur ISF/IFI par part (en €) ⁽⁵⁾	1 557,23	1 694,37 ⁽⁴⁾	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	43,50	42,00	10,50
Nombre de parts	94 630	94 630	94 630
Nombre d'associés	3 366	3 374	3 377

(1) Voir glossaire.

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

(3) Taux annuel.

(4) Valeur IFI égale à 97,11 % (ratio immobilier de Premely Habitat 2) x valeur de réalisation au 31/12/2017.

(5) Valeur ISF jusqu'au 31/12/2016, valeur IFI à partir du 31/12/2017.

(6) Valeur de réalisation sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 1^{er} juin 2018.

Chers Associés,

Au 4^e trimestre 2017, la croissance française a atteint 0,7 % sur 3 mois. En 2017, elle s'élève ainsi à 2 % sur 1 an, niveau le plus haut depuis 6 ans.

Cela a favorisé, au 4^e trimestre, un recul sensible du taux de chômage en métropole* de 1,1 point en 1 an. Il se situe à 8,6 % de la population active.

De son côté, l'indice de confiance des ménages de l'Insee a diminué au 1^{er} trimestre 2018, rejoignant la moyenne de longue période (100).

Malgré la hausse des titres d'État à 10 ans observée en début d'année 2018, les taux d'intérêt des prêts à l'habitat à long terme et à taux fixe sont demeurés faibles, à 1,61 % en février.

En 2017, les ventes de logements anciens ont atteint un record avec plus de 960 000 ventes. D'après l'Insee, le prix des appartements anciens a augmenté de 4,5 % environ sur 1 an au 4^e trimestre 2017 en France métropolitaine. Ce chiffre atteint 5,9 % en Ile-de-France et 3,3 % en régions. Les disparités géographiques restent fortes.

Ainsi, en Ile-de-France, où la SCPI est principalement investie, la variation sur 1 an du prix standardisé** des appartements anciens, au 4^e trimestre 2017, a été par exemple de +10,9 % à Montreuil et de -7,0 % à Arcueil (Source : Notaires Paris - Ile-de-France).

La mobilité résidentielle du secteur locatif privé, indicateur d'activité, a augmenté durant les 2 premiers mois de l'année 2018. En février, les loyers de marché dans l'ancien ont crû de 0,8 % sur 1 an en moyenne mais les disparités demeurent fortes. Sur les 20 villes de plus de 150 000 habitants***, les loyers ont augmenté en 1 an dans 10 d'entre elles et baissé dans 6 autres (chiffres à février 2018).

Votre SCPI Premely Habitat 2 affiche un taux d'occupation financier (TOF) de 93,98 % au 1^{er} trimestre 2018, en amélioration de près de 1,8 points par rapport au trimestre précédent (92,21 %). Les mouvements locatifs du trimestre avec 27 libérations et 38 relocations ont porté à 32 le nombre de logements vacants sur les 637 logements de votre patrimoine. Sur l'immeuble de Franconville, un dysfonctionnement a été constaté sur le réseau de chauffage nécessitant la mise en sécurité de l'immeuble. L'immeuble est sous garantie décennale et ce dossier fait l'objet d'une instruction auprès des compagnies d'assurances. Dans l'attente de l'instruction du dossier et des travaux qui seront réalisés par la suite, des ballons d'eau chaude sanitaires ont été commandés et sont en cours d'installation afin d'assurer le confort des locataires.

Compte tenu des anticipations actuelles pour 2018, la Société de Gestion, en concertation avec le Conseil de Surveillance vise une distribution annuelle de 42,00 € par part avec un maintien des distributions trimestrielles de 10,50 € par part aux trois 1^{ers} trimestres et un ajustement de la distribution au 4^e trimestre en fonction des événements intervenus au cours de l'année et de l'atterrissage effectif du résultat.

Cordialement,

Rivca Feldman
Gérante de la SCPI

* Au sens du Bureau International du Travail.

** Prix standardisé : prix qui a été recalculé pour une période donnée afin de lisser les effets des spécificités de chaque transaction de bien (présence d'un ascenseur, étage, etc.).

*** D'après l'observatoire Clameur.

Sources : Banque de France, www.clameur.fr, Insee, BIT, Insee

État du patrimoine locatif

Adresse	Nombre de logements	Nombre de parkings	Surface (en m²)	Prix d'acquisition AEM (*) (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison	Situation locative au 31/03/2018
PARIS							
50 Rue de l'Ourcq - 75019 PARIS	38	0	1 801	12 207 169	13/07/2011	27/05/2013	100 % loué
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	1 logement vacant
83 Avenue Jean Jaurès - 92120 MONTROUGE	20	24	1 020	6 640 160	14/10/2011	10/07/2013	1 logement vacant
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	6 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	1 logement vacant
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	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	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	1 logement vacant
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	1 logement vacant
"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	1 logement vacant
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	100 % loué
71/73 Avenue Pasteur 93100 MONTREUIL	25 logements 1 local activité	12	1 479 dont 1 390 m² de logements et 89 m² 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	2 logements vacants
20 Rue Crèvecoeur - Bât. M 93300 AUBERVILLIERS	24	24	1 360	5 728 160	20/12/2011	19/03/2014	100 % loué
3 Rue Blaise Pascal - 78800 HOUILLES	21	23	1 136	5 846 104	20/12/2011	27/05/2014	1 logement vacant
9 Allée Jean Monnet 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	51	51	2 601	12 092 075	01/02/2012	15/10/2014	2 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	2 logements vacants
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	4 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	100 % loué
"POLYCR'HOME" - 42 Rue des Meuniers 93100 MONTREUIL	5	3	255	1 486 282	14/06/2012	05/11/2014	1 logement vacant
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	1 logement vacant
TOTAL	637 logements 1 local d'activité	655	36 347 m² dont 36 258 m² de logements et 89 m² de local d'activité	171 906 906			32 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

5 parts ont été échangées au cours du 1^{er} trimestre 2018 à un montant moyen hors frais de 1 292,84 €.

Date de confrontation du trimestre	31/01/18	28/02/18	31/03/18
Nombre de parts échangées	0	5	0
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	0,00	1 292,84	0,00
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	0,00	1 435,00	0,00
Nombre de parts en attente de cession	198	217	252

252 parts sont en attente de cession au 31/03/2018, soit 0,27 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 1^{er} trimestre 2018.

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^{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.

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.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : valeur IFI

La valeur IFI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la part au 1^{er} janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de réalisation. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation au 31 décembre de l'année n-1.

Nouveauté 2018

PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 % (contre 15,5 % pour 2017).

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes.

A savoir ce trimestre

Vie Sociale

Nous vous rappelons que l'**Assemblée Générale Ordinaire de Premely Habitat 2 se tiendra le vendredi 1^{er} juin 2018 à 11 heures 30**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée par courrier.

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 attirons votre attention sur le fait que ces frais sont à la charge de la SCPI.

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 mercredi 20 juin 2018.

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

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
- ☎ 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 - SIREN 520 503 410 RCS Paris

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 - Crédit photo : Christophe Audebert