

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2018 (avant imposition)	42,00 €
Acomptes de distribution 2018	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2018)	10,50 €
2 ^e trimestre (versement le 20/07/2018)	10,50 €
Prochain acompte prévu vers le 22/10/2018	
La distribution prévisionnelle 2018 devrait être de 42 € par part soit 10,50 € par part et par trimestre pour les 3 premiers acomptes et, ajustée au dernier acompte 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	30/06/18
Nombre de logements	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 ⁽¹⁾	93,17 % ⁽³⁾	91,02 % ⁽³⁾	94,14 %
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	1 744,71
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	21,00
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 (Impôt sur la Fortune Immobilière) égale à 97,11 % (ratio immobilier de Premely Habitat 2) x valeur de réalisation au 31/12/2017.
(5) Valeur ISF (Impôt sur la Fortune) jusqu'au 31/12/2016, valeur IFI à partir du 31/12/2017.

Chers Associés,

Au 1^{er} trimestre 2018, la croissance économique française a ralenti, atteignant 0,2 % sur 3 mois, contre 0,7 % au trimestre précédent. Dans le même temps, le taux de chômage en métropole* a augmenté de +0,3 point et se situe à 8,9 % de la population active.

La confiance des ménages en diminution au 2^e trimestre est redevenue inférieure de 3 % à sa moyenne de longue période (100) pour la 1^{ère} fois depuis fin 2016.

Les taux d'intérêt des prêts à l'habitat à long terme et à taux fixe sont demeurés faibles, à 1,57 % en mai, affichant ainsi une légère baisse par rapport au début d'année (taux à 1,62 % en janvier 2018).

Après un record de ventes de logements anciens en France en 2017 (960 000 ventes) les chiffres à fin avril restent élevés malgré une légère inflexion : 953 000 ventes sur 12 mois glissants (d'après le CGEDD, Conseil général de l'environnement et du développement durable).

D'après l'Insee, le prix des appartements anciens a augmenté en moyenne d'environ 4,1 % sur 1 an au 1^{er} trimestre 2018 : 5,0 % en Ile-de-France et 3,1 % en région avec des disparités toujours fortes selon les zones géographiques.

Par exemple, en Ile-de-France, où la SCPI est principalement investie, le prix standardisé** du 1^{er} trimestre, des appartements anciens a varié sur 1 an de +7,1 % à Montreuil et -4,7 % à Melun d'après les Notaires Paris - Ile-de-France.

La mobilité résidentielle du secteur locatif privé, qui est un indicateur d'activité, a augmenté durant les 2 premiers mois de l'année 2018, comme habituellement sur cette période. En février, les loyers de marché dans l'ancien ont crû en moyenne de 0,8 % sur 1 an avec des disparités fortes : sur les 20 villes de plus de 150 000 habitants, les loyers ont augmenté dans 10 d'entre elles et baissé dans 6 autres (Clameur-février 2018).

Le taux d'occupation financier (TOF) de la SCPI s'est affiché à 94,14 % au 2^e trimestre 2018, relativement stable par rapport au trimestre précédent (93,98 %). Les mouvements locatifs du trimestre se sont équilibrés sur les 25 immeubles du patrimoine hors Franconville avec 29 libérations et 29 relocations.

A ces mouvements locatifs, se sont ajoutés 5 départs de locataires dans l'immeuble de Franconville dont la raison s'explique par les désordres affectant le réseau de chauffage et de production d'eau chaude de cet immeuble. Les logements vacants de cet immeuble seront remis en location après la mise en oeuvre des travaux de réparation attendus. La SCPI mobilise le syndic de copropriété ainsi que les assurances afin que ceux-ci interviennent avant la fin de l'été.

Ainsi, au 30 juin 2018, 37 des 638 lots de la SCPI sont vacants, dont 8 situés dans l'immeuble de Franconville.

La distribution du trimestre est fixée à 10,50 € par part, conformément aux objectifs fixés en début d'année (10,50 € par part par trimestre). Un ajustement de la distribution pourra intervenir à partir du 3^e trimestre en fonction des événements intervenus et notamment en fonction des conditions de prise en charge du dossier de Franconville par les assureurs.

Cordialement,

Rivca Feldman
Gérante de la SCPI

* Au sens du Bureau International du Travail.
** Prix standardisé : pour une période donnée, prix qui a été recalculé afin de lisser les effets des spécificités de chaque bien transacté (présence d'un ascenseur, étage, etc.)
Source : Banque de France, www.clameur.fr, Insee, BIT, CGEDD, Notaires Paris Ile-de-France.

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 30/06/2018
PARIS							
50 Rue de l'Ourcq - 75019 PARIS	38		1 801	12 207 169	13/07/2011	27/05/2013	100 % loué
15 Rue Léon Giraud - 75019 PARIS	24		891	5 998 692	16/02/2012	15/01/2014	1 logement vacant
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	100 % loué
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	100 % loué
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	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	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	2 logements vacants
"Plein Ciel Horizon" 262 Rue Gabriel PériHall A Bât. Lilas - 94230 CACHAN	37	25	2 253	9 940 471	22/12/2011	05/02/2014	3 logements vacants
57/59 Rue Henri Barbusse 95100 ARGENTEUIL	18	19	1 116	4 559 414	06/10/2011	03/07/2013	2 logements vacants
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	100 % loué
"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	8 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	100 % loué
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
"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	2 logements vacants
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			37 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

29 parts ont été échangées au cours du 2^e trimestre 2018 à un montant moyen hors frais de 1 323,19 €.

Date de confrontation du trimestre	30/04/18	31/05/18	30/06/18
Nombre de parts échangées	0	20	9
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	0,00	1 351,00	1 261,40
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	0,00	1 500,00	1 400,00
Nombre de parts en attente de cession	262	76	76

76 parts sont en attente de cession au 30/06/2018, soit 0,08 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 2^e 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 immobilière 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

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1^{er} janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers directs ou indirects. Cette valeur IFI pour les SCPI 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 ou valeur du marché secondaire au 31 décembre de l'année n-1.

PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers ayant la nature d'intérêts perçus par la SCPI peuvent désormais être soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % décomposée en un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % et en prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %.

À noter qu'il est possible d'opter, dans la déclaration des revenus, pour l'imposition au barème progressif de l'IR en lieu et place du PFU.

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. L'acompte d'impôt sur le revenu prélevé lors du versement des intérêts au taux de 12,8 % doit être distingué de l'imposition finale à l'impôt sur le revenu.

A savoir ce trimestre

Vie sociale

Au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI PREMELY HABITAT 2 du 20 juin 2018, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

Le nouvel espace privé sur Amundi-immobilier.com

Depuis le 25 avril 2018, un nouvel espace privé vous offre de multiples services : détail de votre portefeuille, ordres en attente d'exécution, duplicatas de toutes les informations envoyées par Amundi Immobilier, et bien d'autres informations. *Pour le découvrir, rendez-vous en bas de page.*

Option dispense de prélèvement à la source

Demande de dispense du prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2019

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus de placement perçus par les personnes physiques résidant fiscalement en France sont imposés au PFU (Prélèvement forfaitaire unique) ou, sur option exercée sur la déclaration des revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Ces revenus supportent un prélèvement obligatoire (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) 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 2017 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 2018, 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 2019. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

À défaut de dispense, le prélèvement réalisé s'imputera sur l'impôt sur le revenu (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) dû au titre de l'année 2019. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

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

Rendez vous sur le site amundi-immobilier.com



Connectez-vous sur votre nouvel espace privé

- Retrouvez votre portefeuille, vos ordres en attente d'exécution, vos duplicatas d'informations fiscales annuelles archivées, et tous les documents qu'Amundi Immobilier vous envoie périodiquement.
- Demandez à recevoir une notification chaque fois qu'un document est mis à disposition dans cet espace.

Pour y accéder c'est simple !

- Cliquez sur le bouton "🔒 CONNEXION Espace privé" et saisissez votre référence client et votre code postal.
- Vous recevrez un mot de passe provisoire par SMS, courriel ou courrier postal selon votre choix.



Besoin d'aide ? Retrouvez Antoine sur le site pour :

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

Contactez Amundi Immobilier



associe-amundi-immobilier@amundi.com



0820 04 10 30 - lundi-vendredi (8h30/17h30)
(0,12 €/mn + coût d'un appel)



Amundi Immobilier - Gestion des associés
TSA 56003/26906 VALENCE Cedex

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
SA au capital de 16 684 660 € - 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
Conception graphique : art'6 - Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris - Crédit photo : Christophe Audebert