

## Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2018 (avant imposition)	42,00 €
Acomptes de distribution 2018	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2018)	10,50 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2018)	10,50 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 22/10/2018)	10,50 €
Prochain acompte prévu vers le 21/01/2019	
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	30/09/18
Nombre de logements	637	637	637
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>	93,17 % <sup>(3)</sup>	91,02 % <sup>(3)</sup>	91,85 %
Capital social (en €)	166 548 800	166 548 800	166 548 800
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	1 730,25	1 744,71	1 744,71
Valeur ISF/IFI par part (en €) <sup>(5)</sup>	1 557,23	1 694,37 <sup>(4)</sup>	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	43,50	42,00	31,50
Nombre de parts	94 630	94 630	94 630
Nombre d'associés	3 366	3 374	3 378

(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,

Les chiffres économiques du mois de septembre sont restés légèrement décevants en zone euro, sans toutefois signaler de ralentissement brutal. Le renforcement des mesures protectionnistes américaines et les risques liés au budget italien et au Brexit continuent de préoccuper les marchés financiers.

En France, ce ralentissement économique a aussi été observé au 1<sup>er</sup> semestre avec 0,2 % de croissance du PIB à chacun des trimestres. Dans le même temps, le taux de chômage en métropole\* a diminué de 0,2 point en 3 mois et se situe à 8,7 % de la population active au 3<sup>e</sup> trimestre 2018.

La confiance des ménages s'est détériorée tout au long du 3<sup>e</sup> trimestre, devenant, en septembre 2018 de 6 % inférieure à sa moyenne de longue période (100).

Les taux d'intérêt des prêts à l'habitat à long terme et à taux fixe sont restés bas, à 1,53 % en août 2018.

Après un record de ventes de logements anciens en France en 2017 (959 000 ventes), une inflexion est observée en 2018. Les estimations à fin juillet 2018 font état de 950 000 ventes sur 12 mois glissants ce qui demeure élevé (source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales).

D'après l'Insee, le prix standardisé\*\* des appartements anciens a augmenté en moyenne d'environ 3,3 % sur 1 an au 2<sup>e</sup> trimestre 2018. La croissance des prix a atteint 4,8 % en Ile-de-France et 2,0 % en région, des taux en légère baisse par rapport au trimestre précédent mais qui pèsent sur le pouvoir d'achat immobilier des ménages. Les disparités géographiques demeurent présentes. Par exemple, en Ile-de-France, où la SCPI est principalement investie, le prix standardisé\*\*, des appartements anciens a varié sur 1 an de +10,3 % à Montreuil et -3,4 % à Melun (d'après les Notaires Paris - Ile-de-France au 2<sup>e</sup> trimestre 2018).

Les mouvements locatifs de Premely Habitat 2 (hors immeuble de Franconville) ont été soutenus ce trimestre avec 50 libérations et 40 relocations et portent à 39 le nombre de logements vacants répartis sur ces 24 immeubles. Le taux d'occupation financier (TOF) reste bon à 93,6 % ce trimestre contre 95,08 % au trimestre précédent, à périmètre constant.

En revanche, le taux d'occupation financier de l'immeuble de Franconville s'établit à 67,85 % au 3<sup>e</sup> trimestre. Cela s'explique par la suspension de la commercialisation locative depuis l'apparition, le 1<sup>er</sup> avril dernier, des désordres affectant le réseau de chauffage et de production d'eau chaude dans cet immeuble. L'immeuble affichait un taux de 92,78 % au 1<sup>er</sup> trimestre dernier.

Compte tenu de ce qui précède, le taux d'occupation financier de la SCPI est porté ce trimestre à 91,85 %.

S'agissant des travaux concernant la résolution des désordres affectant l'immeuble de Franconville, suite à la validation du plan de travaux par l'expert judiciaire nommé sur ce dossier, les travaux de réparation ont pu être engagés début septembre et doivent s'achever avant mi-octobre prochain, date prévisionnelle de remise en chauffe de l'immeuble.

Sur le plan financier, la distribution est maintenue à 10,50 € par part pour ce trimestre. Dans l'attente de la fin des procédures judiciaires en cours, les travaux ainsi que les manques à gagner locatifs induits par les désordres dans l'immeuble de Franconville sont avancés par la SCPI. En conséquence, selon nos estimations, le résultat prévisionnel de la SCPI pour 2018 devrait accuser une baisse de l'ordre de 1,5 %, soit environ 1 € par part. Dans ces conditions, un ajustement de la distribution pourrait intervenir au 4<sup>e</sup> trimestre en fonction du résultat finalement constaté et du niveau de réserve de la SCPI.

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 : BIT, Insee, Recherche Amundi (septembre 2018) Banque de France, CGEDD, www.clameur.fr, Insee, Notaires de France - base de données PERVAL, 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 30/09/2018
<b>PARIS</b>							
50 Rue de l'Ourcq - 75019 PARIS	38		1 801	12 207 169	13/07/2011	27/05/2013	1 logement vacant
15 Rue Léon Giraud - 75019 PARIS	24		891	5 998 692	16/02/2012	15/01/2014	100 % loué
<b>ILE-DE-FRANCE</b>							
19 Avenue Gabriel Péri - 92120 MONTROUGE	23	35	1 611	10 831 000	29/04/2011	16/07/2013	100 % loué
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	3 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	5 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	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	2 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	2 logements vacants
57/59 Rue Henri Barbusse 95100 ARGENTEUIL	18	19	1 116	4 559 414	06/10/2011	03/07/2013	3 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	2 logements vacants
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	9 logements vacants
165 Rue de Versailles - 78150 LE CHESNAY	35	65	1 753	9 712 085	05/03/2012	24/04/2014	1 logement vacant
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	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	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	8 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	100 % loué
37/39 Rue des Peupliers 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	12	12	626	4 600 000	05/04/2012	03/03/2014	100 % loué
<b>PROVINCE</b>							
5 Rue Simone Boudet Hall H 31200 TOULOUSE	12	15	721	2 305 770	07/12/2010	09/11/2012	2 logements vacants
<b>TOTAL</b>	<b>637 logements 1 local d'activité</b>	<b>655</b>	<b>36 347 m² dont 36 258 m² de logements et 89 m² de local d'activité</b>	<b>171 906 906</b>			<b>48 logements vacants</b>

(\*) 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 2018.

106 parts sont en attente de cession au 30/09/2018, soit 0,11 % de la capitalisation.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 3<sup>e</sup> 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).

## 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.

### 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.

#### Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : valeur IFI

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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

### 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.*

## 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](http://www.amundi-immobilier.com)  
Conception graphique : art'6 - Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris - Crédit photo : Christophe Audebert