

Distribution des revenus

Dividende 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 €
3 ^e trimestre (versement le 22/09/2018)	10,50 €
4 ^e trimestre (versement le 21/01/2019)	10,50 €
Prochain acompte prévu vers le 23/04/2019	

Chiffres clés

	31/12/16	31/12/17	31/12/18
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⁾	93,80 % ⁽³⁾
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	n.c
Valeur ISF/IFI par part (en €) ⁽⁵⁾	1 557,23	1 694,37 ⁽⁴⁾	n.c
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	43,50	42,00	42,00
Nombre de parts	94 630	94 630	94 630
Nombre d'associés	3 366	3 374	3 376

(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.
n.c : non communiqué, en cours d'établissement.

Chers Associés,

La fin d'année 2018 a été marquée par une accalmie temporaire sur le front des tensions commerciales entre les Etats-Unis et la Chine, le dossier du Brexit toujours très tendu et une importante agitation sociale en France. Sur les marchés financiers, les actions ont fortement baissé tandis que les rendements obligataires des grands pays se sont repliés sous l'effet des craintes portant sur la croissance mondiale.

En France, la croissance du PIB a légèrement accéléré au 3^e trimestre 2018, avec 0,3 % en 3 mois après 0,2 % aux 1^{er} et 2^e trimestre, ce qui reste modéré. Le taux de chômage métropolitain du 3^e trimestre 2018* a été révisé à 8,8 %. L'indice de confiance des ménages s'est dégradé au 4^e trimestre 2018, à -13 % en deçà de la moyenne historique (100) en décembre.

Les taux d'intérêt des crédits à l'habitat à long terme et à taux fixe sont encore bas, 1,50 % en novembre 2018, un élément favorable à l'activité. Après un record de ventes de logements anciens en France en 2017, les chiffres à fin octobre 2018 affichent une inflexion mais un niveau élevé (962 000 ventes sur 12 mois glissants).

D'après l'Insee, le prix standardisé** des appartements anciens a augmenté en moyenne d'environ 3,4 % sur 1 an au 3^e trimestre 2018. La croissance des prix a atteint 4,3 % en Ile-de-France et 2,7 % en région (données corrigées variations saisonnières) avec encore des disparités géographiques importantes.

Par exemple, en Ile-de-France, où la SCPI est principalement investie, le prix standardisé**, des appartements anciens a varié sur 1 an de +2,7 % à Arcueil et -1 % à Guyancourt.

S'agissant de PREMELY Habitat 2, le 4^e trimestre a été marqué par la reprise de l'exploitation locative de l'immeuble de Franconville à partir du 5 novembre dernier, suite à la réalisation des travaux de réparation du réseau de chauffage et de production d'eau chaude dans l'immeuble. Ainsi, avec 32 libérations et 50 relocations ce trimestre, votre SCPI affiche au 31 décembre 2018 un nombre de 29 logements vacants sur les 638 lots qui composent son patrimoine et a ainsi pu retrouver un niveau de taux d'occupation financier proche de 94 % (93,97 %) au 4^e trimestre.

Sur l'année 2018, le taux d'occupation financier de la SCPI a progressé significativement avec un taux atteignant 93,80 % en progression de près de 3 points par rapport à l'année 2017.

Dans le dernier bulletin trimestriel, nous avons évoqué une baisse potentielle de la distribution au 4^e trimestre compte tenu de la prise en charge par la SCPI des travaux de réparation des dommages de l'immeuble de Franconville, dans l'attente de la fin des procédures judiciaires en cours et d'un remboursement des assureurs. Les bons résultats locatifs de ce trimestre permettent finalement de maintenir l'acompte de distribution du 4^e trimestre au même niveau que les trimestres précédents, soit 10,50 € / part. La distribution annuelle est donc de 42,00 € / part pour 2018.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2019.

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,...).
Source : BIT, Insee, Banque de France, CGEDD d'après DGFiP (Medoc), Insee, Notaires Paris - Ile-de-France (2^e semestre 2018).

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 31/12/2018
PARIS							
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
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	4 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	3 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	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	100 % loué
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	100 % loué
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'Olmouc, 18 Rue d'Olmouc, 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	6 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	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	3 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	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	3 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
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			29 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

62 parts ont été échangées au cours du 4^e trimestre 2018 à un montant moyen hors frais de 1 261,28 €.

Date de confrontation du trimestre	31/10/2018	30/11/2018	31/12/2018
Nombre de parts échangées	37	0	25
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	1 261,27	-	1 261,29
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	1 400,00	-	1 400,00
Nombre de parts en attente de cession	106	106	115

115 parts sont en attente de cession au 31/12/2018, soit 0,12 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 4^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 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

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.

Prélèvement à la source (PAS) : depuis le 1^{er} janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu est entré en vigueur. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

- **Pour les revenus fonciers**, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire des contribuables.

- **Pour les réductions d'impôt** (investissement locatif de type Scellier ou Pinel) acquis au titre de 2018, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 15 janvier 2019 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2019.

Les revenus financiers (dividendes) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le PAS.

A savoir ce trimestre

Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI PREMELY Habitat 2 se tiendra le **mardi 11 juin 2019 à 11h30**.

L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation **ou par voie électronique**.

Pensez à la voie électronique !

Nous vous proposons de recevoir le dossier de convocation et de voter aux Assemblées Générales en ligne.

Pour bénéficier de cette option, il suffit de nous transmettre votre accord écrit en retournant le formulaire joint signé et complété.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 1^{er} juin 2016, pour un mandat de trois exercices.

Il doit être renouvelé en intégralité lors de l'Assemblée Générale du 11 juin 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

De 7 à 12 postes sont donc à pourvoir.

Tout associé, répondant aux critères d'éligibilité rappelés ci-après, peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

Rappel des règles statutaires et du règlement intérieur pour se porter candidat au Conseil de Surveillance :

- Nombre minimum de membres du Conseil : 7 à 12
- Nombre minimum de parts : 5
- Age maximum : 77 ans au jour de leur nomination ou de leur renouvellement
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI gérées par Amundi Immobilier : 5
- Durée du mandat : 3 ans
- Toujours rééligibles

Informations à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance :

La lettre de candidature doit comporter les informations suivantes :

- Numéro d'associé,
- Nom, prénoms, date de naissance et profession,
- Adresse postale, adresse mail et numéro de téléphone,
- Copie de la carte d'identité ou du passeport, en cours de validité
- Nombre de parts détenues dans la SCPI,
- Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier,
- Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI non gérées par Amundi Immobilier

et être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 15 mars 2019 à :

Amundi Immobilier - Service Juridique
 Vie sociale - Madame Nathalie LE BEC
 Bureau 91A-05.J95
 90 Boulevard Pasteur - CS 21564
 75730 Paris Cedex 15

Très important : si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature par courriel dans un délai de 15 jours suivant votre envoi, nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec nos Services

- par téléphone : 0820 04 10 30
- ou par mail : contact-immobilier@amundi.com

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.
- Optez pour ne plus recevoir les informations en mode papier.

Pour y accéder c'est simple !

- Cliquez sur le bouton "🔒 CONNEXION Espace privé" et saisissez votre référence client Amundi Immobilier 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 : La note d'information a reçu le visa AMF SCPI n° 10-03 du 23 février 2010.

Amundi Immobilier : 91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France - Site internet : www.amundi-immobilier.com / Société Anonyme 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.

Conception graphique : art'6 - Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris - Crédit photo : Christophe Audebert