

Amundi ASSET MANAGEMENT | Actifs Réels

Premely Habitat 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Scellier
Société en liquidation

Bulletin d'information du 1er semestre 2023

Période analysée : 1er janvier 2023 au 30 juin 2023
Valable du : 1er juillet 2023 au 31 décembre 2023

Chiffres clés au 30/06/2023

637 logements
1 local d'activité

Surface du patrimoine
36 347 m²

Taux d'Occupation Financier
93,73 %

Distribution (1) par part du semestre
9,00 € T1 / 9,00 € T2

Capital social
166 548 800 €

Valeur de réalisation par part (2)
1 921,66 €

Valeur IFI par part (3)
1 366,98 €

Nombre de parts
94 630

Nombre d'associés
3 407

(1) avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.
(2) valeur au 31/12/2022
(3) valeur impôt sur la fortune immobilière au 01/01/2023.

Edito

La dissolution de votre SCPI a été proposée lors de l'Assemblée générale extraordinaire de juillet 2023, décision approuvée par une large majorité des associés.

Dans ce cadre, des commercialisateurs ont été contactés afin de déterminer la meilleure stratégie de cession du patrimoine (immeuble par immeuble et/ou logement par logement) permettant de maximiser les produits de cession dans l'intérêt des associés. Les opérations de métrage et de diagnostic du patrimoine ont été lancées.

Au niveau locatif, ce semestre a vu 66 relocations pour 60 départs de locataires aboutissant ainsi à 39 logements vacants à la fin du 1er semestre 2023. Les variations se répartissent de façon assez homogène entre les différents immeubles du patrimoine.

Cette bonne tenue de la gestion locative a permis au taux d'occupation financier (TOF) semestriel de s'améliorer à 93,73 % contre 92,20 % au deuxième semestre 2022 soit une appréciation de 1,53 %. Cette augmentation témoigne de la dynamique commerciale locative insufflée sur le patrimoine de votre SCPI depuis plusieurs mois.

Au niveau financier, l'augmentation du TOF et la maîtrise des charges sur ce semestre permettent au résultat de se maintenir au-dessus des prévisions budgétaires.

La Société de Gestion en concertation avec le Conseil de Surveillance prévoit une distribution annuelle 2023 de 38,00 € par part (pouvant être ajustée en fonction des résultats effectifs de votre SCPI) pouvant intégrer, pour partie, du report à nouveau (RAN). Une distribution de 9,00 € par part sera versée au 2e trimestre, soit 18,00 € par part au titre du 1er semestre 2023.

Cordialement,

Mathieu Gauthier,
Gérant de la SCPI

Distribution des revenus (par part)

Dividende annuel prévisionnel 2023 38,00 €	- Acompte T1 2023 : 9,00 € versé le 20/04/2023 - Acompte T2 2023 : 9,00 € versé le 20/07/2023 - Acompte T3 2023 : 9,00 € prévu le 20/10/2023 - Acompte T4 2023 : 11,00 € prévu le 20/01/2024

Immobilier

Etat locatif du patrimoine

Adresse	Nombre		Surface (m²)	Prix d'acquisition * AEM ** (€)	Date d'acquisition	Date de livraison	Date de Cessibilité	Situation locative au 30/06/2023
	Logements	Parkings						
Paris								
50 Rue de l'Ourcq - **75019 Paris**	38	0	1 801	12 207 169	13/07/2011	27/05/2013	04/07/2023	2 logements vacants
15 Rue Léon Giraud - **75019 Paris**	24	0	891	5 998 692	16/02/2012	15/01/2014	27/06/2023	100 % loué
Ile-de-France								
19 Avenue Gabriel Péri - **92120 Montrouge**	23	35	1 611	10 831 000	29/04/2011	16/07/2013	03/07/2023	2 logements vacants
83 Avenue Jean Jaurès - **92120 Montrouge**	20	24	1 020	6 640 160	14/10/2011	10/07/2013	01/04/2023	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	08/08/2023	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	01/11/2023	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	17/01/2023	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	20/04/2024	1 logement vacant
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	29/06/2024	4 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	02/12/2024	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	13/03/2024	4 logements vacants
57/59 Rue Henri Barbusse **95100 Argenteuil**	18	19	1 116	4 559 414	06/10/2011	03/07/2013	25/11/2023	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	01/11/2022	100 % loué
71/73 Avenue Pasteur **93100 Montreuil**	25 logements 1 local activité	12	1 479 dont 1 390 de logements et 89 de local d'activité	6 805 200	29/03/2012	30/09/2013	01/10/2023	2 logements vacants
"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	01/10/2024	1 logement vacant
165 Rue de Versailles - **78150 Le Chesnay**	35	65	1 753	9 712 085	05/03/2012	24/04/2014	27/06/2024	2 logements vacants
20 Rue Crèvecoeur - Bât. M **93300 Aubervilliers**	24	24	1 360	5 728 160	20/12/2011	19/03/2014	16/03/2024	1 logement vacant
3 Rue Blaise Pascal - **78800 Houilles**	21	23	1 136	5 846 104	20/12/2011	27/05/2014	01/05/2024	3 logements vacants
9 Allée Jean Monnet 78140 **Vélizy-Villacoublay**	51	51	2 601	12 092 075	01/02/2012	15/10/2014	16/10/2024	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	10/02/2024	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	16/03/2024	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	04/05/2024	2 logements vacants
"POLYCR'HOME" - 42 Rue des Meuniers **93100 Montreuil**	5	3	255	1 486 282	14/06/2012	05/11/2014	30/01/2024	100 % loué
37/39 Rue des Peupliers **92100 Boulogne-Billancourt**	12	12	626	4 600 000	05/04/2012	03/03/2014	03/11/2023	1 logement vacant
Régions								
5 Rue Simone Boudet Hall H **31200 Toulouse**	12	15	721	2 305 770	07/12/2010	09/11/2012	20/03/2024	100 % loué
Total	**637 logements 1 local d'activité**	**655**	**36 347 dont 36 258 de logements et 89 de local d'activité**	**171 906 906**				**39 logements vacants**

* Prix du foncier + travaux. ** Acte en main.

Le programme d'investissement de Premely Habitat 2 est finalisé depuis juin 2012 et livré depuis novembre 2014.

Mise en liquidation amiable de la SCPI Premely Habitat 2

Suite à la décision de mise en liquidation amiable de la SCPI décidée en Assemblée Générale au 6 juillet 2023, la Société de Gestion devient Liquidateur de la SCPI et procédera aux opérations de liquidation dans les conditions prévues aux statuts et en se conformant aux dispositions légales. Les opérations de liquidations se déroulent en plusieurs phases :

- **Phase de préparation du programme de vente des actifs immobiliers :** diagnostics de chaque actif, consultations et sélections des agents immobiliers.
- **Phase de cession des actifs immobiliers :** la durée de cette phase dépend des conditions du marché de l'immobilier, délai nécessaire pour trouver des acquéreurs et réaliser les cessions des actifs. Les dividendes seront ajustés pour tenir compte des travaux liés aux opérations de vente du patrimoine et diminueront au fur et à mesure de la réalisation des ventes des immeubles. Au fur et à mesure des cessions, la Société de Gestion procèdera au versement d'un acompte de liquidation.
- **Phase de fin de liquidation :** les associés seront convoqués en Assemblée pour statuer sur les comptes définitifs de la SCPI et constater la liquidation. Au terme de toutes les ventes, un solde de liquidation sera calculé et versé.

Marché des parts

Marché secondaire

Date de confrontation du semestre	31/01	28/02	31/03	30/04	31/05	30/06
Nombre de parts échangées	10	31	35	0	33	70
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	1 535,00	1 535,00	1 541,00	0	1 535,00	1 845,00
Nombre de parts en attente de cession	184	205	178	178	228	185

185 parts en attente de cession au 1er semestre 2023,, soit 0,19 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré : aucune part n'a été échangée au cours du 1er semestre 2023.

Transactions du marché secondaire suspendues : L'Assemblée Générale de la SCPI du 6 juillet 2023, a décidé la dissolution anticipée de la SCPI et sa mise en liquidation amiable en conformité avec les dispositions de l'article 30 des statuts et des articles 1832 et suivants du Code Civil. En conséquence :

- les demandes de ventes et d'achats de part sont suspendues,
- les acomptes de liquidation sont versés au fur et à mesure des cessions des immeubles. Le solde de liquidation sera versé à la clôture de la liquidation de la SCPI.

Pendant cette période, les revenus issus des loyers des logements loués et non encore vendus continueront à être versés trimestriellement.

Rappel de l'engagement de détention des parts : les associés ont bénéficié d'une réduction d'impôt sur le revenu au titre du dispositif Scellier durant 9 exercices (au titre des revenus 2010 à 2018).

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, intervenue le 16 octobre 2015, soit une conservation jusqu'au 16 octobre 2024.

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).

À savoir ce semestre

Assemblée Générale

Au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI PREMELY HABITAT 2 du 6 juillet 2023, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

néant.

Option dispense de prélèvement à la source

Demande de dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire à titre d'acompte sur les revenus de placements à revenu fixe ou à revenu variable pour l'année 2023.

Les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis au prélèvement forfaitaire unique ("PFU") au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, soit une imposition globale de 30 %, ou sur option exercée sur la déclaration des revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le PFU est retenu à la source par l'établissement financier.

Dans certains cas il est possible de **solliciter une dispense du prélèvement obligatoire** selon le type de revenus financiers :

- **Revenus distribués (issus de valeurs mobilières) :** les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2021 est inférieur à 50 000 € (les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (les contribuables soumis à une imposition commune).
- **Produits de placement à revenu fixes (placements financiers) :** les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal 2021 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (les contribuables soumis à une imposition commune).

Jusqu'au 30 novembre 2023, vous pouvez demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts et/ou de dividendes à percevoir en 2024. Dans ce cas, retourner le formulaire joint au présent bulletin semestriel, par email ou par courrier postal.

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 2024. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

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 issus du placement de la trésorerie disponible. Les revenus financiers sont soumis à une imposition forfaitaire de 30 % composé de 17,2 % de prélèvements sociaux et de 12,8 % au titre d'impôt sur le revenu.

Plus-values immobilières (PVI) : dans le cas de cession de parts, l'impôt sur la PVI est déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé. La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la PVI. Dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, la Société de Gestion établit la déclaration et paie l'impôt sur la PVI pour le compte de chacun des associés.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1er janvier de l'année n. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation ou valeur du marché secondaire au 31/12 de l'année n-1. La valeur IFI au 01/01/2023 s'appuie sur le prix d'exécution du marché secondaire au 31/12/2022.

Plus d'informations

Votre site : amundi-immobilier.com

Votre espace privé : espace-prive.amundi-immobilier.com

Nous contacter

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

Avertissement : ce document non contractuel ne constitue pas un conseil en investissement / Risque en capital : la SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital / L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement / Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Premely Habitat 2 : 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 par actions simplifiée 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 - Crédit photo : Christophe Audebert.

Immobilier