

Amundi ASSET MANAGEMENT | Actifs Réels

Premely Habitat 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Scellier

Bulletin d'information du 2e semestre 2022

Période analysée : 1er juillet 2022 au 31 décembre 2022
Valable du : 1er janvier 2023 au 30 juin 2023

Chiffres clés au 31/12/2022

637 logements
1 local d'activité

Surface du patrimoine
36 347 m²

Taux d'Occupation Financier annuel
92,23 %

Distribution (1) par part du semestre
10,50 € T3 / 10,50 € T4

Capital social
166 548 800 €

Valeur de réalisation par part
en cours d'établissement, disponible après approbation en Assemblée Générale en juin 2023

Valeur IFI par part (2)
en cours d'établissement, cf. à savoir ce semestre page 2

Nombre de parts
94 630

Nombre d'associés
3 399

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

Edito

Chers associés,

Au 2e semestre 2022, votre SCPI a enregistré 81 relocations pour 80 libérations de logements, portant le total d'appartements vacants à 45 au 31 décembre 2022 contre 46 au 30 juin 2022 sur les 637 logements qui composent le patrimoine. Les efforts apportés dans la commercialisation locative se poursuivent.

Le taux d'occupation financier (TOF) du semestre (92,2 %) est dans la continuité de celui du 1er semestre (92,26 %).

Votre Société de Gestion a distribué 21 € au 2e semestre, dont 10,50 € au 3e trimestre et 10,50 € au 4e trimestre, soit un dividende annuel de 42 € par part en baisse de 0,50 € par rapport à ce qui avait été annoncé. Cette diminution s'explique par la forte augmentation des dépenses d'entretien et de réparation au cours de la période. Ces dépenses exceptionnelles sont nécessaires pour maintenir la valeur locative du patrimoine dans un contexte concurrentiel accru.

Compte tenu qu'en 2023, 40 % des lots du patrimoine respecteront la durée de location obligatoire de 9 années dans le cadre du dispositif Scellier, la liquidation de la SCPI vous sera proposée lors de l'Assemblée Générale. Du fait de la liquidation, la distribution prévisionnelle 2023 fixée à 41 € par part s'ajustera au résultat effectif en fonction de l'état locatif, des cessions éventuelles ainsi que des décisions, comme le gel des relocations, liées à la préparation des ventes. Au fur et à mesure de l'avancée du programme de ventes, des acomptes de liquidation seront versés.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2023.

Cordialement,

Mathieu Gauthier
Gérant de la SCPI

Distribution des revenus (par part)

Dividende annuel 2022 42,00 €	- Acompte T1 2022 : 10,50 € versé le 20/04/2022 - Acompte T2 2022 : 10,50 € versé le 20/07/2022 - Acompte T3 2022 : 10,50 € versé le 20/10/2022 - Acompte T4 2022 : 10,50 € versé le 20/01/2023

Immobilier

Etat locatif du patrimoine

Adresse	Nombre		Surface (m²)	Prix d'acquisition * AEM ** (€)	Date d'acquisition	Date de cessibilité	Situation locative au 31/12/2022
	Logements	Parkings					
Paris							
50 Rue de l'Ourcq - **75019 Paris**	38	0	1 801	12 207 169	13/07/2011	04/07/2023	100% loué
15 Rue Léon Giraud - **75019 Paris**	24	0	891	5 998 692	16/02/2012	27/06/2023	100% loué
Ile-de-France							
19 Avenue Gabriel Péri - **92120 Montrouge**	23	35	1 611	10 831 000	29/04/2011	03/07/2023	1 logement vacant
83 Avenue Jean Jaurès - **92120 Montrouge**	20	24	1 020	6 640 160	14/10/2011	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	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	01/11/2023	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	17/01/2023	100% loué
ORCHESTRA - 10 Place Lucien Boilleau 2 Rue Barbara - **91420 Morangis**	32	48	1 921	7 586 233	25/04/2012	20/04/2024	3 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	29/06/2024	2 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	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	13/03/2024	5 logements vacants
57/59 Rue Henri Barbusse **95100 Argenteuil**	18	19	1 116	4 559 414	06/10/2011	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	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	01/10/2023	3 logements vacants
"Le Clos Jeanne d'Arc" - 12 Rue Jeanne d'Arc **95130 Franconville**	46	55	2 927	12 400 000	28/02/2012	01/10/2024	3 logements vacants
165 Rue de Versailles - **78150 Le Chesnay**	35	65	1 753	9 712 085	05/03/2012	27/06/2024	3 logements vacants
20 Rue Crèvecoeur - Bât. M **93300 Aubervilliers**	24	24	1 360	5 728 160	20/12/2011	16/03/2024	3 logements vacants
3 Rue Blaise Pascal - **78800 Houilles**	21	23	1 136	5 846 104	20/12/2011	01/05/2024	3 logements vacants
9 Allée Jean Monnet 78140 **Vélizy-Villacoublay**	51	51	2 601	12 092 075	01/02/2012	16/10/2024	4 logements vacants
ZAC du Quartier de l'Eglise 6 Place de l'Eglise - **78800 Houilles**	14	16	793	3 923 786	31/05/2012	10/02/2024	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	16/03/2024	5 logements vacants
9 Boulevard des Explorateurs 2 & 4 Rue Phileas Fogg - **95000 Cergy**	14	19	903	3 260 780	18/04/2012	04/05/2024	1 logement vacant
"POLYCR'HOME" - 42 Rue des Meuniers **93100 Montreuil**	5	3	255	1 486 282	14/06/2012	30/01/2024	1 logement vacant
37/39 Rue des Peupliers **92100 Boulogne-Billancourt**	12	12	626	4 600 000	05/04/2012	03/11/2023	100% loué
Régions							
5 Rue Simone Boudet Hall H **31200 Toulouse**	12	15	721	2 305 770	07/12/2010	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**			**45 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.

Marché des parts

Marché secondaire

Date de confrontation du semestre	31/07	31/08	30/09	31/10	30/11	31/12
Nombre de parts échangées			14	10	7	4
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €			1 530	1 600	1 535	1 535
Nombre de parts en attente de cession	71	94	111	126	131	160

– 160 parts en attente de cession au 31 décembre 2022, soit 0,17 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré : aucune part échangée au cours du 2e semestre 2022.

Modalités de cession : l'associé qui souhaite céder ses parts peut le faire :

- soit en les vendant de gré à gré à un tiers 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 1er jour du mois suivant celui au cours duquel la cession intervient, date à laquelle le vendeur perd, quant à lui, jouissance de celles-ci.

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

L'Assemblée Générale de la SCPI PREMELY HABITAT 2 se tiendra le **mardi 20 juin 2023 à 14h00,** dont l'adresse du lieu sera précisée dans la convocation.

Vous pouvez voter soit par voie électronique, soit par correspondance, soit en étant présent à l'Assemblée ou par procuration à l'aide du bulletin de vote joint à la convocation.

Renouvellement du Conseil de Surveillance : le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 6 juillet 2022, pour un mandant de trois exercices.

Aucun mandat ne venant à échéance à la prochaine Assemblée Générale, il n'y a donc pas d'appel à candidature pour l'année 2023.

Le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé en 2025.

▪ Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2022 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2023

Disponibles sur votre Espace privé fin 1ère quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2e quinzaine d'avril.

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.

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