

Amundi ASSET MANAGEMENT | Actifs Réels

Premely Habitat 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Scellier

Bulletin d'information du 1er semestre 2022

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

Chiffres clés au 30/06/2022

637 logements
1 local d'activité

Surface du patrimoine
36 347 m²

Taux d'Occupation Financier
92,26 %

Distribution* par part du semestre
10,50 € T1 / 10,50 € T2

Capital social
166 548 800 €

Valeur de réalisation par part (1)
1 947,62 €

Valeur IFI par part (2)
1 907,81 €

Nombre de parts
94 630

Nombre d'associés
3 398

* avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers
(1) valeur au 31/12/2021. (2) valeur impôt sur la fortune immobilière au 01/01/2022.

Edito

Chers associés,

Concernant votre SCPI, le premier semestre 2022 a enregistré 70 entrées de nouveaux locataires pour 55 départs portant le nombre de logements vacants à 44 au 30 juin 2022 contre 59 au 31 décembre 2021. Les efforts de relocations ont principalement porté leurs fruits sur les immeubles de Vélizy (6 entrées, 3 sorties), Chevilly-Larue (6 entrées, 1 sortie) et Franconville (4 entrées, aucune sortie) tandis que le plus grand nombre de libérations a été observé sur l'immeubles de Cergy-le-Haut (1 entrée, 5 sorties).

Le taux d'occupation financier (TOF) semestriel atteint 92,26 % en progression de 1,04 point par rapport au second semestre 2021 résultat direct des efforts de commercialisation.

La Société de Gestion, en concertation avec le Conseil de Surveillance, anticipe une distribution annuelle de 42,50 € par part pour l'année 2022. L'acompte versé au deuxième trimestre comme celui du premier est de 10,50 € par part soit 21 € par part au premier semestre. La distribution des prochains trimestres sera ajustée en fonction des résultats effectifs de votre SCPI.

Cordialement,

Mathieu Gauthier
Gérant de la SCPI

Distribution des revenus (par part)

Dividende annuel prévisionnel 2022	- 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 € prévu le 20/10/2022 - Acompte T4 2022 : 11,00 € prévu le 20/01/2023
42,50 €	

Immobilier

Etat locatif du patrimoine

Adresse	Nombre		Surface (m²)	Prix d'acquisition * AEM ** (€)	Date d'acquisition	Date de livraison	Situation locative au 30/06/2022
	Logements	Parkings					
Paris							
50 Rue de l'Ourcq - **75019 Paris**	38	0	1 801	12 207 169	13/07/2011	27/05/2013	3 lots vacants
15 Rue Léon Giraud - **75019 Paris**	24	0	891	5 998 692	16/02/2012	15/01/2014	1 lot vacant
Ile-de-France							
19 Avenue Gabriel Péri - **92120 Montrouge**	23	35	1 611	10 831 000	29/04/2011	16/07/2013	3 lots vacants
83 Avenue Jean Jaurès - **92120 Montrouge**	20	24	1 020	6 640 160	14/10/2011	10/07/2013	3 lots vacants
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 lots vacants
1 & 3 Rue du Clos St Michel **94550 Chevilly-larue**	42	56	2 551	10 630 238	22/07/2011	30/04/2013	2 lots 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	1 lot vacant
ORCHESTRA - 10 Place Lucien Boilleau 2 Rue Barbara - **91420 Morangis**	32	48	1 921	7 586 233	25/04/2012	05/03/2014	1 lot 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	1 lot 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	4 lots 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	6 lots vacants
57/59 Rue Henri Barbusse **95100 Argenteuil**	18	19	1 116	4 559 414	06/10/2011	03/07/2013	100 % loué
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 de logements et 89 de local d'activité	6 805 200	29/03/2012	30/09/2013	3 lots 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	100 % loué
165 Rue de Versailles - **78150 Le Chesnay**	35	65	1 753	9 712 085	05/03/2012	24/04/2014	2 lots vacants
20 Rue Crèvecoeur - Bât. M **93300 Aubervilliers**	24	24	1 360	5 728 160	20/12/2011	19/03/2014	1 lot vacant
3 Rue Blaise Pascal - **78800 Houilles**	21	23	1 136	5 846 104	20/12/2011	27/05/2014	1 lot vacant
9 Allée Jean Monnet 78140 **Vélizy-Villacoublay**	51	51	2 601	12 092 075	01/02/2012	15/10/2014	100 % loué
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	3 lots 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	1 lot vacant
9 Boulevard des Explorateurs 2 & 4 Rue Phileas Fogg - **95000 Cergy**	14	19	903	3 260 780	18/04/2012	06/03/2014	100 % loué
"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	1 lot vacant
Régions							
5 Rue Simone Boudet Hall H **31200 Toulouse**	12	15	721	2 305 770	07/12/2010	09/11/2012	1 lot vacant
Total	**637 logements 1 local d'activité**	**655**	**36 347 dont 36 258 de logements et 89 de local d'activité**	**171 906 906**			**44 lots 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	31/01	28/02	31/03	30/04	31/05	30/06
Nombre de parts échangées	0	0	0	0	23	0
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €					1 372,40	
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €					1 510,00	
Nombre de parts en attente de cession	133	108	108	108	108	71

- 23 parts échangées au cours du 1er semestre 2022 à un montant moyen hors frais de 1 372,40 €.
- 71 parts en attente de cession au 30 juin 2022, soit 0,08 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré : aucune part échangée au cours du 1er 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

Au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI PREMELY HABITAT 2 du 6 juillet 2022, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Candidats réélus : Jacques BRIERE, Gilles GUILBAUD, Emmanuel JUNG, Marc MILLAUD, Jean-Luc NIVAT, Jean QUENTIN, Jacques RUFER et Philippe THEBAUD.

Candidats élus : Bruno BOURGOIS, Renaud DIEZ, Frédéric MOISE et Sylvain PORRET.

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 :

- **Dividendes (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 € (soumis à une imposition commune).

Jusqu'au 30 novembre 2022, 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 2023. 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 2023. 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.

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