

## Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2021 (avant imposition)	42,00 €
Acomptes de distribution 2021	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2021)	10,50 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2021)	10,50 €
Prochain acompte prévu vers le 20/10/2021	

## Chiffres clés <sup>(1)</sup>

	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Nombre de logements	637	637	637
Nombre de local d'activité	1	1	1
Surface totale (m <sup>2</sup> )	36 347	36 347	36 347
Taux d'occupation financier	95,89 % <sup>(2)</sup>	95,78 % <sup>(2)</sup>	93,68 %
Capital social (€)	166 548 800	166 548 800	166 548 800
Valeur de réalisation par part (€)	1 808,62	1 887,11	1 887,11
Valeur IFI par part (€) <sup>(3)</sup>	1 766,43	1 845,34	-
Dividende brut par part (€) avant imposition <sup>(4)</sup>	43,50	42,00	21,00
Nombre de parts	94 630	94 630	94 630
Nombre d'associés	3 385	3 389	3 390

(1) Voir glossaire.

(2) Taux annuel.

(3) Valeur IFI est égale au ratio immobilier x valeur de réalisation au 31/12.

(4) Montant cumulé à la fin de la période.

Chers Associés,

L'assouplissement des restrictions sanitaires a favorisé la reprise économique au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2021 en zone euro. Les indicateurs du climat des affaires et les données réelles ont montré une nouvelle accélération de l'activité économique en juin, dans la foulée de la réouverture de nombreux secteurs. L'évolution est restée très positive dans le secteur industriel, soutenu par une demande saine et dynamique malgré les perturbations des chaînes d'approvisionnement mondiales. Le secteur des services a également poursuivi son rapide redressement après la forte chute d'activité liée à la pandémie.

En France, la dynamique des transactions de logements anciens demeure, avec 1,13 million d'unités vendues sur 1 an glissant à mai 2021, après 1,02 million à fin 2020 et 1,07 million à fin 2019. Si l'activité sur 12 mois glissants a pu bénéficier de reports de ventes liés au 1<sup>er</sup> confinement, le marché est globalement actif, porté notamment par la faiblesse des taux d'intérêt des crédits à l'habitat.

Les Notaires de France soulignent une certaine évolution de la structure des ventes au profit de maisons en périphérie des grandes métropoles, même s'il est encore tôt pour évaluer la pérennité de cette tendance.

En moyenne, les prix standardisés des logements anciens ont augmenté de 1,1 % en 3 mois au 1<sup>er</sup> trimestre (France hors Mayotte). Le ralentissement de la hausse sur 1 an (5,9 % contre 6,4 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2020) s'explique par celui du prix des appartements.

La commercialisation locative des logements a continué à être impactée par la crise sanitaire ce semestre. Cela s'est traduit par des phases de libération des logements et dans certains cas par un allongement des délais de relocation.

S'agissant de votre SCPI, avec 51 relocations et 65 libérations au cours de ce semestre, le nombre de logements vacants au 30/06/2021 est de 50 sur les 637 qui composent son patrimoine.

Le taux d'occupation financier atteint 93,68 % ce semestre.

La Société de Gestion, en concertation avec le Conseil de Surveillance, vise une distribution annuelle de 42 € par part. Après un dividende de 10,50 € versé au titre du premier trimestre, la distribution du deuxième trimestre est également fixée à 10,50 € par part ; la distribution des prochains trimestres sera ajustée en fonction des résultats effectifs de votre SCPI.

Cordialement,

**Rivca Feldman**  
 Gérante de la SCPI

## État du patrimoine locatif

Adresse	Nombre de logements	Nombre de parkings	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM (*) (€)	Date d'acquisition	Date de livraison	Situation locative au 30/06/2021
<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	2 logements vacants
<b>ILE-DE-FRANCE</b>							
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	2 logements 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	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	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	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	5 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	3 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	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	6 logements vacants
57/59 Rue Henri Barbusse 95100 ARGENTEUIL	18	19	1 116	4 559 414	06/10/2011	03/07/2013	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	2 logements vacants
71/73 Avenue Pasteur 93100 MONTREUIL	25 logements 1 local activité	12	1 479 dont 1 390 m <sup>2</sup> de logements et 89 m <sup>2</sup> de local d'activité	6 805 200	29/03/2012	30/09/2013	1 logement vacant
"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	2 logements vacants
165 Rue de Versailles - 78150 LE CHESNAY	35	65	1 753	9 712 085	05/03/2012	24/04/2014	100 % loué
20 Rue Crèvecoeur - Bât. M 93300 AUBERVILLIERS	24	24	1 360	5 728 160	20/12/2011	19/03/2014	3 logements vacants
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	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	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	5 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>RÉGIONS</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 m<sup>2</sup> dont 36 258 m<sup>2</sup> de logements et 89 m<sup>2</sup> de local d'activité</b>	<b>171 906 906</b>			<b>50 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

115 parts ont été échangées au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021 à un montant moyen hors frais de 1 294,63 €.

Date de confrontation du semestre	30/01/2021	31/03/2021	30/04/2021	31/05/2021	30/06/2021
Nombre de parts échangées	59	12	4	16	24
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	1 284	1 290,10	1 290,10	1 290,99	1 326
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	1 425	1 432	1 432	1 433	1 472,10
Nombre de parts en attente de cession	70	45	61	45	115

115 parts sont en attente de cession au 30/06/2021, 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 1<sup>er</sup> semestre 2021.

### 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.

## 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<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.

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.

### 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).

#### PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

Les revenus financiers ayant la nature d'intérêts perçus par la SCPI sont 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) de l'impôt sur le revenu :** 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 2020, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 15 janvier 2021 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2021.

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

## A savoir ce semestre

### Assemblée Générale

L'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Premely Habitat 2 du 2 juillet 2021 s'est déroulée à Huit Clos. Au cours de cette Assemblée Générale, 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 2022

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.

Il existe dans certains cas la possibilité de solliciter une dispense du prélèvement obligatoire selon le type de revenus financiers :

- **S'agissant des dividendes (valeurs mobilières) :** une dispense de prélèvement peut être sollicitée par les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2020 est inférieur à 50 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune).
- **S'agissant des produits de placement à revenu fixes (placements financiers) :** une dispense de prélèvement peut être sollicitée par les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal 2020 est inférieur à 25 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune).

**Jusqu'au 30 novembre 2021, vous avez la possibilité de 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 2022. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du 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 2022. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

## Plus d'informations

### Rendez vous sur le site [amundi-immobilier.com](http://amundi-immobilier.com)

#### Connectez-vous sur votre espace privé

- Retrouvez votre portefeuille, vos ordres, vos duplicatas d'informations fiscales annuelles archivées, et tous les documents qu'Amundi Immobilier vous envoie périodiquement.
- 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.



#### Besoin d'aide ? Retrouvez Antoine sur le site "Aide en ligne" pour

- Répondre à vos questions sur les produits, actualités, calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...).
- Accéder à un grand nombre de documents.

Retrouvez toutes les informations sur vos SCPI dans la Rubrique "Nos produits"

### Contactez Amundi Immobilier

 [associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto: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](http://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