

Distribution des revenus

Dividende 2021 (avant imposition PFU)	42,00 €
Acomptes de distribution 2021	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2021)	10,50 €
2 ^e trimestre (versement le 20/07/2021)	10,50 €
3 ^e trimestre (versement le 20/10/2021)	10,50 €
4 ^e trimestre (versement le 20/01/2022)	10,50 €
Prochain acompte prévu vers le 20/04/2022	

Chiffres clés ⁽¹⁾

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Nombre de logements	637	637	637
Nombre de local d'activité	1	1	1
Surface totale (m ²)	36 347	36 347	36 347
Taux d'occupation financier	95,89 % ⁽²⁾	95,78 % ⁽²⁾	92,43 % ⁽²⁾
Capital social (€)	166 548 800	166 548 800	166 548 800
Valeur de réalisation par part (€)	1 808,62	1 887,11	n.c
Valeur IFI par part (€) ⁽³⁾	1 766,43	1 845,34	n.c
Dividende brut par part (€) avant imposition ⁽⁴⁾	43,50	43,50*	42,00
Nombre de parts	94 630	94 630	94 630
Nombre d'associés	3 385	3 389	3 395

(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.

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

* Montant mal reporté dans le précédent bulletin du 1^{er} semestre 2021.

Chers Associés,

Dans un contexte encore marqué par la multiplication des cas covid-19 sur certaines périodes, l'activité économique de la zone euro a rebondi en 2021. Fin 2021, les perturbations des chaînes mondiales d'approvisionnement ont continué de peser sur le secteur industriel. Cela a participé, entre autres facteurs, à l'accélération de l'inflation (qui devrait atteindre 2,5 % environ en 2021 en moyenne annuelle), élément qui profiterait à l'indexation des loyers des actifs immobiliers loués.

En France, à fin novembre 2021, 1,2 million d'unités (logements anciens) ont été vendues sur 12 mois glissants soit +18 % sur 1 an comparé à une période marquée par des mesures sanitaires. Dans leur note d'octobre 2021 les notaires relèvent des mouvements des centres des grandes métropoles vers des villes petites ou moyennes mais n'observent néanmoins pas d'exode urbain à ce stade.

La croissance de l'indice des prix des logements anciens (appartements et maisons) en France hors Mayotte atteint 7,5 % sur 1 an au 30/09/2021* avec une accélération au cours des 2^e et 3^e trimestres 2021. La dynamique demeure plus forte pour les maisons (+9,1 % sur 1 an contre 5,2 % sur 1 an pour les appartements*). Les évolutions de prix sont contrastées selon les localisations avec par exemple une hausse de 4 % en Ile-de-France (avec une quasi-stabilité, -0,1 %, pour les appartements parisiens) contre 8,9 % en régions avec des disparités très fortes d'une ville à l'autre.

En octobre 2021, les loyers des résidences principales du secteur libre (y compris loi 1948) ont crû de 0,1 % en 3 mois en France métropolitaine, tant en région parisienne qu'en province. Sur un an, la hausse atteint 0,5 % soit une décélération par rapport au trimestre précédent.

Au niveau locatif, votre SCPI Premely Habitat 2 a constaté 79 relocations et 85 libérations au deuxième semestre, portant au 31 décembre 2021 le nombre de logements vacants à 59 sur les 638 lots qui composent son patrimoine. Les départs de locataires ont surtout concerné les actifs de Cachan, Montrouge, Palaiseau et Le Chesnay.

Le taux d'occupation financier (TOF) atteint 91,18 % ce semestre contre 93,68 % au 1^{er} semestre. Le taux annuel s'élève à 92,43 % en 2021, en retrait de 3,35 % par rapport à 2020. Ce recul du TOF est dû à l'allongement des délais de relocation constaté sur votre SCPI. En revanche, les niveaux de loyer de relocation sont conformes à ceux du marché. Afin de réduire cette vacance, la Société de Gestion a mis en œuvre des actions pour renforcer la gestion locative.

La distribution du 4^e trimestre s'établit à 10,50 € par part, identique à celle des trois trimestres précédents. La distribution annuelle 2021 s'élève à 42 € par part en ligne avec les prévisions.

Nous vous remercions de votre confiance, et vous souhaitons une belle et heureuse année 2022.

Cordialement,

Mathieu Gauthier
 Gérant de la SCPI

*Données CVS (corrigées des variations saisonnières).

Sources : Amundi Immobilier, Recherche Amundi, CGEDD, Notaires de France, Insee, enquêtes loyers et charges (2021 T4).

État du patrimoine locatif

Adresse	Nombre de logements	Nombre de parkings	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM (*) (€)	Date d'acquisition	Date de livraison	Situation locative au 31/12/2021
PARIS							
50 Rue de l'Ourcq - 75019 PARIS	38		1 801	12 207 169	13/07/2011	27/05/2013	2 lots vacants
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	4 lots vacants
83 Avenue Jean Jaurès - 92120 MONTROUGE	20	24	1 020	6 640 160	14/10/2011	10/07/2013	6 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	5 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	7 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	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	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	2 lots 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	100 % loué
"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	5 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	1 lot 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	4 lots vacants
165 Rue de Versailles - 78150 LE CHESNAY	35	65	1 753	9 712 085	05/03/2012	24/04/2014	3 lots vacants
20 Rue Crèvecoeur - Bât. M 93300 AUBERVILLIERS	24	24	1 360	5 728 160	20/12/2011	19/03/2014	3 lots vacants
3 Rue Blaise Pascal - 78800 HOUILLES	21	23	1 136	5 846 104	20/12/2011	27/05/2014	3 lots vacants
9 Allée Jean Monnet 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	51	51	2 601	12 092 075	01/02/2012	15/10/2014	6 lots 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	2 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	4 lots vacants
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	100 % loué
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			59 lots 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

173 parts ont été échangées au cours du 2^e semestre 2021 à un montant moyen hors frais de 1324,29 €.

Date de confrontation du semestre	31/08/2021	30/09/2021	30/11/2021	31/12/2021
Nombre de parts échangées	70	10	63	30
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	1312	1327,70	1319,10	1363,90
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	1443	1460	1451	1500
Nombre de parts en attente de cession	75	75	140	100

100 parts en attente de cession au 31/12/2021, soit 0,11 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée au cours du 2^e 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.

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.

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).

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. 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)

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 2021, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 17 janvier 2022 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2022.

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 de la SCPI PREMELY HABITAT 2 se tiendra le **mercredi 15 juin 2022 à 11h30**.

En raison des incertitudes de la crise sanitaire, les modalités de tenue de l'Assemblée Générale seront précisées ultérieurement dans les convocations des Assemblées Générales et sur le site Amundi Immobilier.

Renouvellement du Conseil de Surveillance :

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 24 juin 2019, pour un mandat de trois exercices.

Il doit être renouvelé en intégralité lors de l'Assemblée Générale du 15 juin 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

De 7 à 12 postes sont donc à pouvoir.

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.

Informations à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance :

Conditions d'éligibilité :

- Nombre minimum de parts : 5
- Age maximum : 77 ans au jour de la nomination ou du renouvellement
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI : 5 (sans distinction de la Société de Gestion qui les gère)

Optez pour la voie électronique aux Assemblées Générales de vos SCPI

Pour bénéficier de ce service, rien de plus simple : connectez-vous à votre Espace privé sur le site Amundi-Immobilier.com pour enregistrer votre accord ; vous pourrez voter en ligne et retrouver toutes les informations utiles sur les Assemblées Générales des SCPI. Si vous bénéficiez déjà du vote en ligne, vous n'avez rien à faire. Vous recevrez, comme tous les ans, votre convocation.

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.

Plus d'informations

Rendez vous sur le site 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.

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 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 - Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris - Crédit photo : Christophe Audebert

La lettre de candidature à télécharger sur le site Amundi Immobilier – **Rubrique "Documents" de votre SCPI**, doit être adressée accompagnée des pièces justificatives avant le **22 mars 2022**.

Par voie postale : lettre recommandée avec accusé de réception	Par voie électronique
Amundi Immobilier Secrétariat Général Vie sociale SCPI Bureau 91A - 05.J95 91-93 Boulevard Pasteur CS 21564 - 75 730 Paris Cedex 15	vie-sociale-scpi@amundi.com

Très important :

- en cas de difficulté pour télécharger la lettre de candidature ou toute question relative aux mentions à renseigner,
- si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature dans un délai de 15 jours suivant votre envoi.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec nos Services :
Tél. : 0820 04 10 30 / Mail : contact-immobilier@amundi.com

Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2021 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2022

Elles seront disponibles sur votre Espace privé fin 1^{ère} quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2^e quinzaine d'avril.

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.



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"