

## Distribution des revenus

<b>Dividende 2021 (avant imposition PFU)</b>	<b>50,00 €</b>
Acomptes de distribution 2021	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2021)	11,50 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2021)	11,50 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/10/2021)	11,50 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/01/2022)	15,50 €
Prochain acompte prévu vers le 20/04/2022	

## Chiffres clés <sup>(1)</sup>

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Nombre de logements	342	342	342
Surface totale (m <sup>2</sup> )	20 513	20 513	20 513
Taux d'occupation financier	96,96 % <sup>(2)</sup>	96,10 % <sup>(2)</sup>	95,00 % <sup>(2)</sup>
Capital social (€)	76 000 000	76 000 000	76 000 000
Valeur de réalisation par part (€)	1 977,27	1 999,82	n.c
Valeur IFI par part (€) <sup>(3)</sup>	1 921,20	1 941,77	n.c
Dividende cumulé brut par part (€) avant imposition <sup>(4)</sup>	46,00	51,50*	50,00
Nombre de parts	50 000	50 000	50 000
Nombre d'associés	2 008	2 014	2 019

(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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> 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.

Votre SCPI Premely Habitat a enregistré ce semestre des mouvements locatifs importants avec plus de libérations (45) que de relocations (22). Les départs de locataires ont surtout concerné les actifs de Massy, Nanterre, Antony et Asnières.

En conséquence, le taux d'occupation financier (TOF) accuse une baisse ce semestre en restant à un niveau satisfaisant de 93,36 %. Sur l'année 2021, le TOF annuel s'élève à 95 %, en retrait de 1,1 point par rapport à 2020. Afin de réduire cette vacance, la Société de Gestion a mis en œuvre des actions pour renforcer la gestion locative.

Au niveau financier, le dernier acompte de l'année est fixé à 15,50 € par part en hausse par rapport aux trois premiers acomptes trimestriels de 11,50 € par part. Cela porte la distribution annuelle 2021 à 50 € par part, soit 2 € de plus par rapport aux prévisions annoncées. Cette amélioration trouve son explication dans les impacts positifs de la gestion des charges, des travaux et des impayés.

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 (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM (*) (€)	Date d'acquisition	Date de livraison	Situation locative au 31/12/2021
<b>ILE-DE-FRANCE</b>							
6 Allée de Berlin Spandau - Bât E 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	27	27	1 694	8 270 550	15/12/2009	20/03/2012	4 lots vacants
12 Rue des Frères Chausson - Bât C 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	7	9	638	3 025 556	08/06/2010	01/02/2012	3 lots vacants
18-20 Rue Voltaire 27 à 31 bis Avenue de la Paix 92320 CHÂTILLON	25	37	1 842	8 028 500	05/03/2010	15/12/2011	3 lots vacants
16 a Rue Léonard de Vinci - Bât. R 91300 MASSY	18	19	1 100	4 603 270	16/11/2010	26/03/2013	5 lots vacants
12 Rue Lucien Sampaix 78210 ST-CYR-L'ÉCOLE	22	16	946	3 886 792	29/11/2010	04/12/2012	1 lot vacant
"Villa 13" East Park 87 & 89 Promenade du Verger 92120 ISSY-LES-MOULINEAUX	59	59	3 556	20 380 595	10/12/2010	06/06/2013	5 lots vacants
8/10 Avenue Jules Ferry 78500 SARTROUVILLE	33	52	1 780	7 951 289	14/12/2010	27/12/2012	2 lots vacants
"Grand Parc" - 14 Place d'Olomouc 92160 ANTONY	8	14	524	2 807 269	31/05/2011	23/04/2013	2 lots vacants
55-65 Avenue Hoche 31-37-49-57-65 rue G. Tillion 92000 NANTERRE	52	52	3 692	15 697 000	09/06/2011	23/05/2013	4 lots vacants
<b>RÉGIONS</b>							
10 Allée Léopold Sédar Senghor "Zac du Bon Lait" 69007 LYON	26	26	1 404	4 752 090	30/11/2010	27/11/2012	1 lot vacant
48 Boulevard Marcel Delprat 13013 MARSEILLE	35	54	1 745	6 300 200	29/06/2010	22/12/2011	2 lots vacants
5 Rue Simone Boudet (Hall I) 31200 TOULOUSE	30	37	1 592	5 187 399	07/10/2010	09/11/2012	2 lots vacants
<b>TOTAL</b>	<b>342</b>	<b>402</b>	<b>20 513</b>	<b>90 870 510</b>			<b>34 lots vacants</b>

(\*) Acte en main.

Le Patrimoine de la SCPI Premely Habitat est entièrement constitué depuis juin 2011 et livré depuis juin 2013.

## Marché des parts

### Marché secondaire

47 parts ont été échangées au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2021 à un montant moyen hors frais de 1 450,45 €.

Date de confrontation du trimestre	31/07/2021	30/09/2021	31/12/2021
Nombre de parts échangées	42	5	0
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	1 454,30	1 418,10	0,00
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	1 600,00	1 560,00	0,00
Nombre de parts en attente de cession	130	120	80

80 parts en attente de cession au 31/12/2021, soit 0,16 % de la capitalisation.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée au cours du 2<sup>e</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.

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 2009 à 2017).

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 20 février 2015, soit une conservation jusqu'au 20 février 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<sup>er</sup> 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<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.

#### 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 se tiendra le **mardi 14 juin 2022 à 9h30**.

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 15 juillet 2021, pour un mandat 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 2022.

Nous vous informons par avance que le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé en 2024.

### 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.

### 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<sup>ère</sup> quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2<sup>e</sup> quinzaine d'avril.

## 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.


**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.

## 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** : La note d'information prévue par la loi a reçu le visa AMF SCPI n° 09-15 du 24 juillet 2009.

**Amundi Immobilier** : 91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France - Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://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 photos : C. Audebert