

## Distribution des revenus

<b>Dividende 2020 (avant imposition)</b>	<b>51,50 €</b>
Acomptes de distribution 2020	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2020)	9,20 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2020)	13,80 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/10/2020)	11,50 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/01/2021)	17,00 €
Prochain acompte prévu vers le 20/04/2021	

## Chiffres clés

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Nombre de logements	342	342	342
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	20 513	20 513	20 513
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	96,03 % <sup>(3)</sup>	96,96 % <sup>(3)</sup>	96,10 % <sup>(3)</sup>
Capital social (en €)	76 000 000	76 000 000	76 000 000
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	1 915,98	1 977,27	n.c.
Valeur IFI par part (en €)	1 866,22 <sup>(4)</sup>	1 921,20 <sup>(4)</sup>	n.c.
Dividende cumulé brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	47,00	46,00	51,50
Nombre de parts	50 000	50 000	50 000
Nombre d'associés	1 994	2 008	2 014

(1) Voir glossaire.

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

(3) Taux annuel.

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

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

Chers Associés,

La crise sanitaire a impacté la croissance du PIB mondial qui a été négative en 2020. Toutes les économies ont été mises à l'épreuve et le marché du travail est resté affaibli. Cette situation inédite vécue en 2020 a impacté directement les marchés immobiliers.

En France, les ventes de logements neufs reculent significativement. Les ventes de logements anciens ont fait preuve d'une résistance certaine malgré les impacts de la situation sanitaire : après une année 2019 record (1,07 million d'unités vendues), elles atteignent 1,02 million de ventes sur 12 mois glissants à fin novembre 2020. Si certains effets des recommandations de 2019 du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) visant à resserrer les conditions d'octroi de crédit ont été observés, l'activité du marché a été affectée par la crise. Les ventes dans l'ancien ont par exemple connu quelques à-coups, avec un ralentissement fort notamment au cours du 1<sup>er</sup> confinement.

Au 3<sup>e</sup> trimestre 2020, le prix standardisé\* des appartements anciens a crû sur 1 an de 6,5 % en France métropolitaine. La croissance des prix est de 6,8 % à Paris, 6,1 % en Ile-de-France hors Paris, et 6,5 % en régions (avec des différences selon les villes). Ces hausses de prix sont liées principalement à la dynamique de début d'année, la croissance des prix ayant diminué par la suite en France métropolitaine.

La croissance des loyers du secteur libre (y compris loi 1948) atteint 0,7 % sur 1 an en France métropolitaine comme au 2<sup>e</sup> trimestre, soit plus que l'inflation (0,3 % sur 1 an sur cette même période).

En 2021, le scénario économique central attendu en Europe est celui d'une reprise économique mondiale mais instable en raison de flambées épidémiques et de mesures de confinement.

Concernant le marché résidentiel français, des freins à la reprise existent comme la situation dégradée du marché de l'emploi ou une confiance des ménages inférieure à la moyenne historique. Parallèlement, le marché du logement bénéficie de facteurs favorables à la demande comme le souhait d'être propriétaire, la croissance démographique, la reconnaissance de l'immobilier comme "valeur refuge", sans oublier des taux de crédits qui devraient rester attractifs en 2021. Les prix de l'ancien pourraient être plutôt stables en moyenne en 2021, sous l'effet en particulier des facteurs soutenant la demande et qui rend peut probable un recul très marqué.

Au niveau locatif, avec 46 relocations et 47 libérations au cours de ce semestre, le nombre de logements vacants au 31/12/2020 est de 13 sur les 342 qui composent le patrimoine de Premely habitat.

Le taux d'occupation financier atteint 95,05 % ce semestre et 96,10 % pour l'année 2020.

Sur le plan financier, le dernier acompte de l'année est fixé à 17 € par part. La distribution annuelle s'élève ainsi à 51,50 € en hausse de 5,50 € par rapport à 2019. Cette hausse s'explique principalement par une baisse significative des travaux de remise en état des logements suite aux départs des locataires et des charges d'entretien et réparation auquel s'ajoute un résultat exceptionnel sur le poste de reddition de charge des immeubles de la SCPI.

Nous vous remercions de votre confiance, et vous souhaitons une belle et heureuse année 2021.

Cordialement,

**Rivca Feldman**  
 Gérante de la SCPI

\* Prix standardisé : pour une période donnée, prix qui a été recalculé afin de lisser les effets des spécificités de chaque bien transacté (présence d'un ascenseur, étage,...).

Sources : Amundi Immobilier, Recherche Amundi, Crédit Agricole, CGEDD d'après DGFIP (MEDOC), INSEE, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval, bases notariales (décembre 2020 - janvier 2021).

## État du patrimoine locatif

Adresse	Nombre de logements	Nombre de parkings	Surface (en m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM (*) (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison	Situation locative au 31/12/2020
<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	2 logements vacants
12 Rue des Frères Chausson - Bât C 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	7	9	638	3 025 556	08/06/2010	01/02/2012	100 % loué
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	100 % loué
16 a Rue Léonard de Vinci - Bât. R 91300 MASSY	18	19	1 100	4 603 270	16/11/2010	26/03/2013	100 % loué
12 Rue Lucien Sampaix 78210 ST-CYR-L'ÉCOLE	22	16	946	3 886 792	29/11/2010	04/12/2012	1 logement 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 logements vacants
8/10 Avenue Jules Ferry 78500 SARTROUVILLE	33	52	1 780	7 931 289	14/12/2010	27/12/2012	1 logement vacant
"Grand Parc" - 14 Place d'Olmouc 92160 ANTONY	8	14	524	2 807 269	31/05/2011	23/04/2013	100 % loué
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	2 logements 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	100 % loué
48 Boulevard Marcel Delprat 13013 MARSEILLE	35	54	1 745	6 300 200	29/06/2010	22/12/2011	100 % loué
5 Rue Simone Boudet (Hall I) 31200 TOULOUSE	30	37	1 592	5 187 399	07/10/2010	09/11/2012	2 logements vacants
<b>TOTAL</b>	<b>342</b>	<b>402</b>	<b>20 513</b>	<b>90 870 510</b>			<b>13 logements 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

18 parts ont été échangées au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2020 à un montant moyen hors frais de 1 269,62 €.

Date de confrontation du trimestre	31/07/20	31/08/20	30/09/20	31/10/20	30/11/20	31/12/20
Nombre de parts échangées	5	13	0	0	0	0
Prix d'exécution (revenu au vendeur, montant hors frais) en €	1 268,90	1 269,90	0	0	0	0
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	1 408	1 409	0	0	0	0
Nombre de parts en attente de cession	42	17	27	77	85	85

85 parts sont en attente de cession au 31/12/2020, soit 0,17 % de la capitalisation.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2020.

### 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 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.

#### 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 de la SCPI PREMELY HABITAT se tiendra le **mercredi 16 juin 2021 à 9 h 30**.

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 20 juin 2018, pour un mandat de trois exercices.

Il doit être renouvelé en intégralité lors de l'Assemblée Générale du 16 juin 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020. **Ainsi, 7 à 12 postes sont à pourvoir.**

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 : 75 ans au jour de la nomination ou du renouvellement
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI gérées par Amundi Immobilier : 3

La lettre de candidature est à télécharger sur le site Amundi Immobilier - **Rubrique "Documents" de votre SCPI** et doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception avant le **15 mars 2021** à :

**Amundi Immobilier – Secrétariat Général**  
**Vie sociale - Madame Nathalie LE BEC Bureau 91A - 05.J95**  
**90 Boulevard Pasteur – CS 21564 – 75730 Paris Cedex 15**

En cas de difficulté pour télécharger la lettre de candidature ou toute question relative aux mentions à renseigner, vous pouvez adresser vos questions à l'adresse désignée ci avant.

**Très important :** si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature par mail 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

### 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 2020 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2021

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

#### 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 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 photos : C. Audebert