

Distribution des revenus

Dividende 2019 (avant imposition)	46,00 €
Comptes de distribution 2019	
1 ^{er} trimestre (versement le 23/04/2019)	11,50 €
2 ^e trimestre (versement le 25/07/2019)	11,50 €
3 ^e trimestre (versement le 21/10/2019)	11,50 €
4 ^e trimestre (versement le 20/01/2020)	11,50 €
Prochain acompte prévu vers le 24/04/2020	

Chiffres clés

	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
Nombre de logements	342	342	342
Surface totale (en m ²)	20 513	20 513	20 513
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	93,82 % ⁽³⁾	96,03 % ⁽³⁾	96,96 % ⁽³⁾
Capital social (en €)	76 000 000	76 000 000	76 000 000
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽⁴⁾	1 879,31	1 915,98	n.c
Valeur IFI par part (en €)	1 826,39 ⁽⁴⁾	1 866,22 ⁽⁴⁾	n.c
Dividende cumulé brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	46,00	47,00	46,00
Nombre de parts	50 000	50 000	50 000
Nombre d'associés	1 990	1 994	2 008

(1) Voir glossaire.

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

(3) Taux annuel.

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

Le ratio immobilier au 31/12/2018 est de 97,40 %.

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

Chers Associés,

Les chiffres économiques de décembre ont été un peu plus favorables en Europe après les mauvaises surprises des mois précédents. Les difficultés sont restées concentrées dans l'industrie, tandis que le secteur des services et le marché du travail ont fait preuve de robustesse. La croissance économique de la zone euro devrait approcher 1,1 % en 2019 (avec des disparités géographiques), actant un ralentissement par rapport à l'année précédente.

Si l'année 2019 a été notamment marquée par les incertitudes liées au Brexit et les tensions commerciales sino-américaines, notons en décembre 2019 l'accord de principe sur le commerce entre les Etats-Unis et la Chine, et la victoire électorale des conservateurs britanniques qui devrait permettre au Brexit d'avoir lieu en janvier 2020.

Le nombre de ventes de logements anciens pourrait dépasser le niveau record de ventes observé les 2 années précédentes : à fin novembre 2019, 1 070 000 ventes étaient recensées sur 12 mois glissants. Cette performance est alimentée par des taux de crédit particulièrement bas.

Le prix standardisé* des appartements anciens a crû sur 1 an de 4 % en France métropolitaine, une dynamique portée par les plus grandes agglomérations. La croissance des prix est de 6,1 % à Paris, 3,3 % en Ile-de-France hors Paris, et 3,4 % en province. Les différences entre villes sont également significatives. Par exemple, en Ile-de-France où la SCPI est principalement investie, le prix standardisé* des appartements anciens au 3^e trimestre 2019 a varié de +4,5 % à Arcueil et -2,1 % à Guyancourt par rapport au 3^e trimestre 2018.

Les mouvements locatifs de votre SCPI Premely Habitat, ce semestre ont été de 46 libérations pour 44 relocations, portant ainsi à 12 le nombre de logements vacants au 31 décembre 2019 sur les 342 logements qui composent le patrimoine de votre SCPI.

Votre SCPI finit l'année avec un taux d'occupation financier (TOF) de 97,75 % au 4^e trimestre, pour un taux de près de 97 % sur l'année en hausse de près d'un point par rapport à 2018.

Compte tenu des résultats du trimestre et du niveau de report à nouveau (réserves) de la SCPI, la distribution s'établit à 11,50 € par part ce trimestre, soit 46 € par part sur l'année, ce qui est conforme aux anticipations réalisées en début d'année 2019.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2020.

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,...).

Source : Banque de France, CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales, Insee, Notaires de France - base de données PERVAL, Notaires Paris Ile-de-France.

État du patrimoine locatif

Adresse	Nombre de logements	Nombre de parkings	Surface (en m ²)	Prix d'acquisition AEM (*) (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison	Situation locative au 31/12/2019
ILE-DE-FRANCE							
6 Allée de Berlin Spandau - Bât E 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	27	27	1 694	8 270 550	15/12/2009	20/03/2012	1 logement vacant
12 Rue des Frères Chausson - Bât C 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	7	9	638	3 025 556	08/06/2010	01/02/2012	1 logement vacant
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	1 logement vacant
16 a Rue Léonard de Vinci - Bât. R 91300 MASSY	18	19	1 100	4 603 270	16/11/2010	26/03/2013	1 logement vacant
12 Rue Lucien Sampaix 78210 ST-CYR-L'ÉCOLE	22	16	946	3 886 792	29/11/2010	04/12/2012	100 % loué
"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	1 logement vacant
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	1 logement vacant
PROVINCE							
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 logement vacant
48 Boulevard Marcel Delprat 13013 MARSEILLE	35	54	1 745	6 300 200	29/06/2010	22/12/2011	2 logements vacants
5 Rue Simone Boudet (Hall I) 31200 TOULOUSE	30	37	1 592	5 187 399	07/10/2010	09/11/2012	2 logements vacants
TOTAL	342	402	20 513	90 870 510			12 logements vacants

(*) 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

150 parts ont été échangées au cours du 2^e semestre 2019 à un montant moyen hors frais de 1 261,11 €.

Date de confrontation du semestre	31/07/19	31/08/19	30/09/19	31/10/19	30/11/19	31/12/19
Nombre de parts échangées	69	0	8	20	22	31
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	1 261,40		1 261,40	1 263,30	1 252,90	1 264,80
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	1 400,00		1 400,00	1 402,00	1 391,00	1 403,60
Nombre de parts en attente de cession	77	102	102	102	145	114

114 parts sont en attente de cession au 31/12/2019, soit 0,23 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 2^e semestre 2019.

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 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^{er} 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^{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)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers ayant la nature d'intérêts perçus par la SCPI peuvent désormais être 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) : depuis le 1^{er} janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu est entré en vigueur. 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 2019, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 15 janvier 2020 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2020.

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 est prévue le **mercredi 17 juin 2020 à 9h30**.

L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation ou par voie électronique.

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.

Aucun mandat ne venant à échéance à la prochaine Assemblée Générale, il n'y a donc pas d'appel à candidature pour l'année 2020.

Nous vous informons par avance que le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé en 2021.

Optez pour la voie électronique aux Assemblées Générales de vos SCPI ! Rendez-vous sur votre Espace privé

A partir de fin février 2020, vous pourrez donner votre accord pour **recevoir le dossier de convocation et voter en ligne** aux Assemblées Générales.

- 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, **vos convocations par courriel** 2 à 3 semaines avant l'Assemblée Générale de votre SCPI ; l'accès se fera via l'Espace privé.

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 nouvel espace privé

- Retrouvez votre portefeuille, vos ordres en attente d'exécution, vos duplicatas d'informations fiscales annuelles archivées, et tous les documents qu'Amundi Immobilier vous envoie périodiquement.
- Demandez à recevoir une notification chaque fois qu'un document est mis à disposition dans cet espace.
- 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 et votre code postal. Vous recevrez par SMS, courriel ou courrier postal selon votre choix, les instructions vous permettant de créer votre mot de passe.



Besoin d'aide ? Retrouvez Antoine sur le site pour

- Répondre à vos questions sur les produits, actualités, calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...).
- Accéder à un grand nombre de documents.
- Préciser les formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

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 : 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
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