

Bulletin d'information du 1er semestre 2024

Amundi Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

Premely Habitat 3 BBC

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Scellier
Société en liquidation

Période analysée : 1er janvier 2024 au 30 juin 2024
Valable du : 1er juillet 2024 au 31 décembre 2024

Chiffres clés (1) au 30/06/2024

288 logements

Surface du patrimoine
17 659 m²

Taux d'Occupation Financier
89,43 %

Distribution (2) par part du semestre
11,00 € T1 / 11,00 € T2

Capital social
91 676 640 €

Valeur de réalisation par part (3)
1 884,41 €

Valeur IFI par part (4)
1 320,66 €

Nombre de parts
52 089

Nombre d'associés
2 075

(1) Source : Amundi Immobilier
(2) avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.
(3) valeur au 31/12/2023.
(4) valeur IFI est égale au ratio immobilier x valeur de réalisation au 31/12/2023.

Edito

Chers Associés,

Le taux d'occupation financier (TOF) est de 89,43 % ce semestre, en baisse de près de 3,5 points par rapport à celui du 2e semestre 2023 (92,91%). Elle s'explique par la non relocation de 19 lots libres en vue de leur mise en vente.

Pour rappel votre SCPI est en liquidation depuis l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 juillet 2023. La Société de Gestion en tant que liquidateur a nommé deux commercialisateurs qui vont se charger de la mise en vente sur le terrain du patrimoine sous le contrôle et validation d'Amundi Immobilier.

Le nombre de lots vacants au 1er semestre 2024 est de 39 dont 20 lots peuvent être vendus.

Ainsi, conformément au prévisionnel de distribution il sera versé une distribution de 11,00 € par part au 2e trimestre à rajouter au versement effectué de 11,00 € par part pour le 1er trimestre soit 22,00 € par part au 1er semestre 2024.

La Société de Gestion, en concertation avec le Conseil de Surveillance, prévoit une distribution annuelle 2024 de 44,00 € par part (pouvant être ajustée en fonction des résultats effectifs de votre SCPI).

Bien cordialement,
L'équipe de gestion de votre SCPI.

Etat locatif du patrimoine (1)

Adresse	Nombre		Surface (m²)	Prix d'acquisition * AEM** (€)	Date d'acquisition	Date de livraison	Date de cessibilité (dernier lot)	Situation locative au 30/06/2024
	Logements	Parkings						
ILe-de-France								
Polyc'Home, 42 Rue des Meuniers **93100 Montreuil**	22	11	1 155	6 728 519	14/06/2012	05/11/2014	23/10/2024	2 lots vacants
14 Route du Pavé des Gardes **92370 Chaville**	24	24	1 573	8 939 145	20/12/2012	16/12/2015	09/09/2025	4 lots vacants
89 Cours des Petites Ecuries **77185 Lognes**	26	26	1 470	5 197 860	25/10/2012	27/03/2015	03/08/2024	7 lots vacants
36-38 Avenue Lamartine 8 Rue de l'Orangerie **94170 Le-Perreux-sur-Marne**	16	19	1 097	5 701 304	26/11/2012	25/09/2014	23/05/2024 16/03/2024	100% loué
247 Rue Jean Jacques Rousseau **92130 Issy-Les-Moulineaux**	28	26	1 636	11 594 857	21/03/2013	12/03/2015	11/06/2025	7 lots vacants
247 Rue Jean Jacques Rousseau (extension) **92130 Issy-Les-Moulineaux**	4		410	3 013 353	27/12/2013	12/03/2015		
3 bis et 5 Avenue Jeanne d'Arc **94110 Arcueil**	25	18	1 509	7 877 608	22/02/2013	30/01/2015	15/01/2025	3 lots vacants
10 Rue Jacques Prévert **78280 Guyancourt**	16	26	1 019	4 207 892	07/02/2013	13/01/2015	17/12/2025	3 lots vacants
2 Rue Barbara 8/10 Place Lucien Boilleau **91420 Morangis**	20	36	1 458	5 493 210	08/02/2013	16/04/2014	19/11/2024	3 lots vacants
"Les Jardins des Lumières" 19-21 Rue de Paris **92110 Clichy La Garenne**	16	16	1 153	6 804 529	06/03/2013	07/10/2014	12/06/2024	3 lots vacants
39 Rue Traversière **92100 Boulogne Billancourt**	23	26	1 625	11 537 500	19/06/2013	19/01/2016	16/08/2025	3 lots vacants
14 Rue de Bezons **92400 Courbevoie**	26	26	1 399	9 617 587	31/10/2012	24/04/2015	01/03/2025	2 lots vacants
Régions								
90 Chemin du Roy d'Espagne **13009 Marseille**	42	64	2 155	7 474 578	21/06/2012	30/04/2014	21/04/2024	2 lots vacants
Total	**288**	**318**	**17 659**	**94 187 942**				**39 lots vacants**

(1) Source : Amundi Immobilier. * Prix du foncier + travaux. ** Acte en main.
Le programme d'investissement est finalisé depuis juin 2012 et livré depuis janvier 2016.

Distribution des revenus (par part)

Dividende annuel prévisionnel 2024	
44,00 €	- Acompte T1 2024 : 11,00 € versé le 22/04/2024 - Acompte T2 2024 : 11,00 € versé le 22/07/2024 - Acompte T3 2024 : 11,00 € versé le 21/10/2024 - Acompte T4 2024 : 11,00 € versé le 20/01/2025



Mise en liquidation amiable de la SCPI Premely Habitat 3 BBC

Suite à la décision de mise en liquidation amiable de la SCPI décidée en Assemblée Générale au 6 juillet 2023, la Société de Gestion devient Liquidateur de la SCPI et procédera aux opérations de liquidation dans les conditions prévues aux statuts et en se conformant aux dispositions légales. Les opérations de liquidations se déroulent en plusieurs phases :

- **Phase de préparation du programme de vente des actifs immobiliers :** diagnostics de chaque actif, consultations et sélections des agents immobiliers.
- **Phase de cession des actifs immobiliers :** la durée de cette phase dépend des conditions du marché de l'immobilier, délai nécessaire pour trouver des acquéreurs et réaliser les cessions des actifs. Les dividendes seront ajustés pour tenir compte des travaux liés aux opérations de vente du patrimoine et diminueront au fur et à mesure de la réalisation des ventes des immeubles. Au fur et à mesure des cessions, la Société de Gestion procèdera au versement d'un acompte de liquidation.
- **Phase de fin de liquidation :** les associés seront convoqués en Assemblée pour statuer sur les comptes définitifs de la SCPI et constater la liquidation. Au terme de toutes les ventes, un solde de liquidation sera calculé et versé.

Marché des parts

Marché secondaire

Date de confrontation du semestre	30/06/2024	Total 1S2024
Nombre de parts échangées	30	30
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	1 175	-
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	1 292,5	-
Nombre de parts en attente de cession	105	105

105 parts en attente de cession au 30 juin 2024, soit 0,2 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré : aucune part n'a été échangée sur le marché gré à gré au cours du 1er semestre 2024.

Réouverture des transactions du marché secondaire à partir du 04/03/2024

- **Calendrier de confrontation des ordres :** Amundi Immobilier procède à la confrontation des ordres selon une fréquence trimestrielle (3e jeudi du 3e mois du trimestre à 10h00).
- **Réception des ordres :** Les ordres d'achat, de vente et de modification peuvent être reçus jusqu'à la veille de la confrontation avant 15 heures.
- **Documents à utiliser :** Les formulaires (ordre d'achat ou de vente) sont disponibles auprès de votre conseiller.
- **Durée de validité des ordres**

Les ordres de vente ont une durée de validité de 12 mois, qui peut être prorogée de douze mois maximum sur demande de l'associé.

Les ordres d'achat sont établis pour une durée de 3 mois à compter de leur date d'inscription sur le registre, qui peut être prorogée 1 fois par tacite reconduction.

- **Mode de transmission des ordres :** par courrier recommandé avec avis de réception ou mail
- **Traitement du dossier :** est soumis à validation de la société de gestion au regard des différents éléments qui seront demandés au moment du passage de l'ordre.
- **Commissions de cession de parts :** 5 % TTI du montant de la transaction.
- **Date d'entrée en jouissance des parts :**
  - Acquéreur : 1er jour du mois suivant la transaction
  - Vendeur : jusqu'au dernier jour du mois de la transaction

Rappel de l'engagement de détention des parts : 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, soit une conservation jusqu'au 17 décembre 2025. A défaut de conservation des parts pendant ce délai, l'avantage fiscal du dispositif Scellier dont ils ont bénéficié depuis leur souscription serait perdu.

Par ailleurs, dans cette hypothèse le nouvel associé (héritier, donataire ou acquéreur des parts) ne bénéficierait pas de l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ce qui explique les décotes importantes sur les prix des transactions sur le marché secondaire.

A noter toutefois, en cas de décès de l'associé :

- le conjoint survivant soumis à une imposition commune recevant la pleine propriété ou l'usufruit des parts de la SCPI dans le cadre de la succession souhaitant continuer à bénéficier du dispositif fiscal pour la fraction du délai de 9 ans restant à courir après la transmission des parts doit demander la reprise de l'avantage fiscal à son profit et reprendre l'engagement de conservation des parts de la SCPI pour la durée restant à courir ;
- l'avantage fiscal n'est toutefois pas remis en cause (pour le passé) si le conjoint survivant décidait de ne pas reprendre l'engagement de conservation et de céder les parts de la SCPI sur le marché secondaire.

À savoir ce semestre

Assemblée Générale

Au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI PREMELY HABITAT 3 BBC du 10 juillet 2024 toutes les résolutions ordinaires ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance :

Candidats réélus : Patrick KONTZ, Laurent MINI, SCI BOBRICK, Pierre SELOSSE, Jean-Yves DAVID, Olivier LAVIROTTE, Gilles LOHEZ,Philippe PLACIER, William WISSOCQ

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 2025.

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. Dans certains cas il est possible de **solliciter une dispense du prélèvement obligatoire** selon le type de revenus financiers :

- **Revenus distribués (issus de valeurs mobilières) :** les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2023 est inférieur à 50 000 € (les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (les contribuables soumis à une imposition commune).
- **Produits de placement à revenu fixes (placements financiers) :** les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal 2023 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (soumis à une imposition commune).

Jusqu'au 30 novembre 2024, vous pouvez 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 2025. Dans ce cas, retourner le 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 2025. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

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 issus du placement de la trésorerie disponible. Les revenus financiers sont soumis à une imposition forfaitaire de 30 % composé de 17,2 % de prélèvements sociaux et de 12,8 % au titre d'impôt sur le revenu.

Plus-values immobilières (PVI) : dans le cas de cession de parts, l'impôt sur la PVI est déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé. La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la PVI. Dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, la Société de Gestion établit la déclaration et paie l'impôt sur la PVI pour le compte de chacun des associés.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1er janvier de l'année n. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation ou valeur du marché secondaire au 31/12 de l'année n-1.

Avertissement : Ce document non contractuel ne constitue pas un conseil en investissement / Risque de perte en capital : la SCPI n'offre aucune garantie de protection du capital, des revenus et de la liquidité / L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement / Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Premely Habitat 3 BBC : Visa AMF SCPI n° 11-18 du 19 juillet 2011.

Amundi Immobilier : 91-93, boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 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 - Crédit photo : MyPhotoAgency.

Votre site : amundi-immobilier.com

Votre espace privé : espace-prive.amundi-immobilier.com

Nous contacter

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