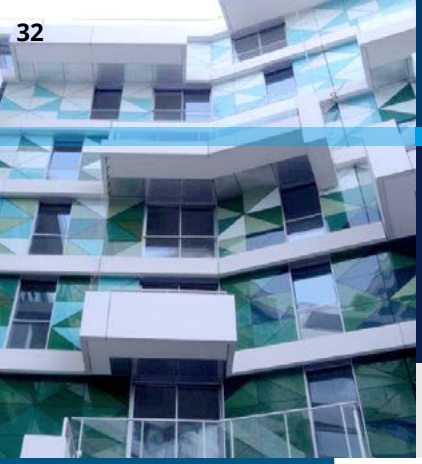


Bulletin d'information du 2nd semestre 2024

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 juillet 2024 au 31 décembre 2024
Valable du : 1er janvier 2025 au 30 juin 2025

Chiffres clés (1) au 31/12/2024

288 logements

Surface du patrimoine
17 659 m²

Taux d'Occupation Financier annuel
86,29 %

Distribution (2) par part du semestre
11,00 € T3 / 11,00 € T4

Capital social
91 676 640 €

Valeur de réalisation par part (3)
en cours d'établissement, disponible après approbation en Assemblée Générale en juin 2025

Valeur IFI par part (4)
en cours d'établissement, Cf. Rubrique A savoir ce semestre page 2

Nombre de parts
52 089

Nombre d'associés
2 080

(1) Source : Amundi Immobilier
(2) avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.
(3) valeur de réalisation : valeur de la société sur la base des valeurs des expertises immobilières.
(4) valeur impôt sur la fortune immobilière au 01/01/2025.

Edito

Chers Associés,

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 juillet 2023 a validé la mise en vente du patrimoine de votre SCPI (288 logements et lots annexes). Par la suite une étape de préparation (diagnostics, métrés, etc.) a été lancée et devrait s'achever prochainement pour l'ensemble des lots.

La stratégie retenue est celle de vente au lot par lot. Le démarrage de commercialisation des lots vides (49 lots cessibles sur 57 de vacants au 31 décembre 2024) est prévu au premier trimestre 2025. Les grilles de prix sont en cours de finalisation avec les agents mandatés. Aussi, les premières promesses de vente de lots devraient pouvoir être signées d'ici la fin du premier semestre 2025.

Le taux d'occupation financier est en baisse (81,9 % au quatrième trimestre contre 84,4 % au troisième trimestre) compte tenu d'une politique de non-relocation des logements ayant atteint la durée de location (8 ans minimum). Pour rappel les logements libres se vendent à meilleur prix que les logements occupés pour lesquels des décotes pour occupation sont appliquées. Pour mémoire, la durée de détention obligatoire est de 9 ans après la 1ère mise en location et la libération des logements peut intervenir dans les 12 mois avant ledit terme de 9 ans. Par conséquent, une période de non perception des loyers avant la mise en vente de ces lots est à prévoir.

Votre Société de Gestion a distribué 22 € par part au 1er semestre 2024, 11 € au 3e trimestre et au 4e trimestre 2024, soit un dividende annuel de 44 € par part, conforme au prévisionnel. Pour 2025, la distribution sera ajustée en fonction du résultat locatif effectif de l'année et de l'avancement des ventes. A ce stade, la prévision de distribution annuelle s'établit à 32 € par part avec des hypothèses de ventes à confirmer. En cas de cession, un acompte sur produits de liquidation sera versé après déduction des frais et honoraires liés à la transaction.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une bonne année 2025.

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 31/12/2024
	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	5 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	3 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	11 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	1 lot vacant
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	10 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	4 lots vacants
10 Rue Jacques Prévert **78280 Guyancourt**	16	26	1 019	4 207 892	07/02/2013	13/01/2015	17/12/2025	5 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	4 lots vacants
39 Rue Traversière **92100 Boulogne Billancourt**	23	26	1 625	11 537 500	19/06/2013	19/01/2016	16/08/2025	2 lots vacants
14 Rue de Bezons **92400 Courbevoie**	26	26	1 399	9 617 587	31/10/2012	24/04/2015	01/03/2025	4 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	5 lots vacants
Total	**288**	**318**	**17 659**	**94 187 942**				**57 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 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	1er semestre 2024	2e semestre 2024
Nombre de parts échangées	30	78
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	1 175	1 175
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	1 292,5	1 295,5
Nombre de parts en attente de cession	105	89

89 parts en attente de cession au 31 décembre 2024 soit 0,17 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré : aucune part n'a été échangée sur le marché gré à gré au cours du 2e 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

L'Assemblée Générale de la SCPI PREMELY HABITAT 3 BBC se tiendra le **mardi 17 juin 2025 à 17 heures.**

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 Générale, soit par vote électronique (connectez-vous à votre espace prive https://espace-prive.amundi-immobilier.com/login muni de votre numéro d'associé), soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

Renouvellement du Conseil de Surveillance :

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 10 juillet 2024, 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 2025.

Nous vous informons par avance que le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé en 2027.

Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2024 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2025

Disponibles sur votre Espace privé fin 1ère quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2e quinzaine d'avril.

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