

Amundi ASSET MANAGEMENT | Actifs Réels

Premely Habitat 3

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Scellier

Bulletin d'information du 1er semestre 2022

Période analysée : 1er janvier 2022 au 30 juin 2022
Valable du : 1er juillet 2022 au 31 décembre 2022

Chiffres clés au 30/06/2022

288 logements

Surface du patrimoine
17 659 m²

Taux d'Occupation Financier
93,14 %

Distribution* par part du semestre
11,00 € T1 / 11,00 € T2

Capital Social
91 676 640 €

Valeur de réalisation par part (1)
1 954,77 €

Valeur IFI par part (2)
1 912,28 €

Nombre de parts
52 089

Nombre d'associés
2 053

*avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers
(1) valeur au 31/12/2021. (2) valeur impôt sur la fortune immobilière au 01/01/2022.

Edito

Chers Associés,

S'agissant de votre SCPI, 23 relocations et 18 libérations ont eu lieu ce semestre. Le nombre de logements vacants au 30 juin 2022 s'établit ainsi à 15 sur les 288 qui composent son patrimoine, contre 20 au 31 décembre 2021.

Le taux d'occupation financier s'élève à 93,14 % ce semestre, en hausse d'un point par rapport à celui du 1er semestre 2021 (92,10 %) et de plus de 0,5 point par rapport à l'année 2021 (92,46 %). Les actions mises en œuvre par la Société de Gestion afin de réduire la vacance locative se traduisent par l'amélioration des taux d'occupation financier à partir du 1er trimestre 2022 (92,33 %), confirmée au 2e trimestre 2022 (93,95 %). Cette progression porte notamment sur les immeubles de Chaville, Arcueil, Morangis et Boulogne Billancourt.

La Société de Gestion, en concertation avec le Conseil de Surveillance, vise une distribution annuelle de 44 € par part. Après un dividende de 11 € versé au premier trimestre, la distribution du deuxième trimestre est également de 11 € par part. La distribution des 2 prochains trimestres sera ajustée en fonction des résultats effectifs de votre SCPI.

Cordialement,
Jovan Avramovic, Gérant de la SCPI

Etat locatif du patrimoine

Adresse	Nombre		Surface (m²)	Prix d'acquisition * AEM ** (€)	Date d'acquisition	Date de livraison	Situation locative au 30/06/2022
	Logements	Parkings					
Ile-de-France							
Poly'Home, 42 Rue des Meuniers **93100 Montreuil**	22	11	1 155	6 728 519	14/06/2012	05/11/2014	100 % loué
14 Route du Pavé des Gardes **92370 Chaville**	24	24	1 573	8 939 145	20/12/2012	16/12/2015	1 logement vacant
89 Cours des Petites Ecuries **77185 Lognes**	26	26	1 470	5 197 860	25/10/2012	27/03/2015	2 logements 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	3 logements vacants
247 Rue Jean Jacques Rousseau **92130 Issy-Les-Moulineaux**	28	26	1 636	11 594 857	21/03/2013	12/03/2015	3 logements 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	100 % loué
10 Rue Jacques Prévert **78280 Guyancourt**	16	26	1 019	4 207 892	07/02/2013	13/01/2015	100 % loué
2 Rue Barbara 8/10 Place Lucien Boilleau **91420 Morangis**	20	36	1 458	5 493 210	08/02/2013	16/04/2014	100 % loué
"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	1 logement vacant
39 Rue Traversière **92100 Boulogne Billancourt**	23	26	1 625	11 537 500	19/06/2013	19/01/2016	100 % loué
14 Rue de Bezons **92400 Courbevoie**	26	26	1 399	9 617 587	31/10/2012	24/04/2015	4 logements vacants
Régions							
90 Chemin du Roy d'Espagne **13009 Marseille**	42	64	2 155	7 474 578	21/06/2012	30/04/2014	1 logement vacant
Total	**288**	**318**	**17 659**	**94 187 942**			**15 logements vacants**

* Prix du foncier + travaux. ** Acte en main. Le programme d'investissement est finalisé depuis juin 2012 et livré depuis juillet 2014.

Distribution des revenus (par part)

Dividende annuel prévisionnel 2022	- Acompte T1 2022 : 11,00 € versé le 20/04/2022 - Acompte T2 2022 : 11,00 € versé le 20/07/2022 - Acompte T3 2022 : 11,00 € prévu le 20/10/2022 - Acompte T4 2022 : 11,00 € prévu le 20/01/2023
44,00 €	

Immobilier

Marché des parts

Marché secondaire

Date de confrontation du semestre	31/01	28/02	31/03	30/04	31/05	30/06
Nombre de parts échangées	0	0	0	92	25	0
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €				1 285	1 300	
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €				1 414	1 430	
Nombre de parts en attente de cession	50	50	50	110	110	110

- 117 parts échangées au cours du 1er semestre 2022 à un montant moyen hors frais de 1 288,21 €.
- 110 parts en attente de cession, soit 0,29 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré : aucune part échangée au cours du 1er semestre 2022.

Modalités de cession. L'associé qui souhaite céder ses parts peut le faire :
- soit en les vendant de gré à gré à un tiers 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 1er 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

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 9 septembre 2016, soit une conservation jusqu'au 9 septembre 2025.

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).

À savoir ce semestre

Assemblée Générale

Au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI PREMELY HABITAT 3 BBC du 6 juillet 2022, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance: néant

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 2023.

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 :

- **Dividendes (valeurs mobilières) :** les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2021 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 2021 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (soumis à une imposition commune).

Jusqu'au 30 novembre 2022, 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 2023. 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 2023. 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.

Plus d'informations

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

Avertissement : ce document non contractuel ne constitue pas un conseil en investissement / Risque en capital : la SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital / 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 : Visa AMF SCPI n° 11-18 du 19 juillet 2011.

Amundi Immobilier : 91-93, boulevard Pasteur - 75710 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.

Immobilier