

Amundi ASSET MANAGEMENT | Actifs Réels

Premely Habitat 3

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

Bulletin d'information du 1er semestre 2023

Période analysée : 1er janvier 2023 au 30 juin 2023
Valable du : 1er juillet 2023 au 31 décembre 2023

Chiffres clés au 30/06/2023

288 logements

Surface du patrimoine
17 659 m²

Taux d'Occupation Financier
93,91 %

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

Capital Social
91 676 640 €

Valeur de réalisation par part (1)
1 971,17 €

Valeur IFI par part (2)
1 320,66 €

Nombre de parts
52 089

Nombre d'associés
2 060

* avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers
(1) valeur au 31/12/2022.
(2) valeur impôt sur la fortune immobilière au 01/01/2023.

Edito

Chers Associés,

La dissolution de votre SCPI a été proposée lors de l'Assemblée générale extraordinaire de juillet 2023 et approuvée par une large majorité des associés.

Dans ce cadre, des commercialisateurs ont été contactés afin de déterminer la meilleure stratégie de cession du patrimoine (immeuble par immeuble et/ou logement par logement) permettant de maximiser les produits de cession dans l'intérêt des associés. En parallèle, les opérations de métrage et de diagnostic du patrimoine ont été lancées.

Le taux d'occupation financier (TOF) s'élève à 93,91 % ce semestre, en hausse de près d'un point par rapport à celui du 2e semestre 2022 (93,10 %). Cette amélioration est intervenue essentiellement suite aux relocations au 2e trimestre des immeubles de Chaville, Clichy-la-Garenne et Courbevoie qui représentent 23 % des lots du patrimoine.

Sur ce semestre, 32 relocations et 28 libérations ont eu lieu, portant le nombre de logements vacants au 1er semestre 2023 à 15 sur les 288 qui composent le patrimoine. L'amélioration de la vacance locative provient de certains immeubles dont le nombre de logements non loués a diminué, Clichy la Garenne (-3), Courbevoie (-3), Chaville (-2).

Au niveau financier, l'augmentation du TOF et la maîtrise des charges permettent d'obtenir un résultat conforme aux prévisions budgétaires.

La Société de Gestion, en concertation avec le Conseil de Surveillance, prévoit une distribution annuelle 2023 de 44,00 € par part (pouvant être ajustée en fonction des résultats effectifs de votre SCPI). Ainsi, conformément au prévisionnel, une distribution de 11,00 € par part sera versée au 2e trimestre, soit 22,00 € par part au titre du 1er semestre 2023.

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	Date de cessibilité	Situation locative au 30/06/2023
	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	1 logement vacant
14 Route du Pavé des Gardes **92370 Chaville**	24	24	1 573	8 939 145	20/12/2012	16/12/2015	09/09/2025	100 % loué
89 Cours des Petites Ecuries **77185 Lognes**	26	26	1 470	5 197 860	25/10/2012	27/03/2015	29/04/2024	1 logement vacant
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	16/03/2024 25/04/2024	1 logement 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	4 logements vacants
247 Rue Jean Jacques Rousseau (extension) **92130 Issy-Les-Moulineaux**	4		410	3 013 353	27/12/2013	12/03/2015	11/06/2025	
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 logements vacants
10 Rue Jacques Prévert **78280 Guyancourt**	16	26	1 019	4 207 892	07/02/2013	13/01/2015	17/12/2025	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	19/11/2024	1 logement vacant
"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	100 % loué
39 Rue Traversière **92100 Boulogne Billancourt**	23	26	1 625	11 537 500	19/06/2013	19/01/2016	16/08/2025	1 logement vacant
14 Rue de Bezons **92400 Courbevoie**	26	26	1 399	9 617 587	31/10/2012	24/04/2015	01/03/2025	1 logement vacant
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	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 2023	- Acompte T1 2023 : 11,00 € versé le 20/04/2023 - Acompte T2 2023 : 11,00 € versé le 20/07/2023 - Acompte T3 2023 : 11,00 € prévu le 20/10/2023 - Acompte T4 2023 : 11,00 € prévu le 20/01/2024
44,00 €	

Immobilier

Mise en liquidation amiable de la SCPI Premely Habitat 3

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

Dates de confrontation du semestre	31/01	28/02	31/03	30/04	31/05	30/06
Nombre de parts échangées	100	0	12	28	17	51
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	1 351	0	1 351	1 351	1 351	1 355
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	1 486	0	1 486	1 486	1 486	1 490
Nombre de parts en attente de cession	5	5	53	40	98	90

90 parts en attente de cession au 30 juin 2023, soit 0,18 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré : 208 parts ont été échangées au cours du du 1er semestre 2023.

Transactions du marché secondaire suspendues : L'Assemblée Générale de la SCPI du 6 juillet 2023, a décidé la dissolution anticipée de la SCPI et sa mise en liquidation amiable en conformité avec les dispositions de l'article 30 des statuts et des articles 1832 et suivants du Code Civil. En conséquence :

- les demandes de ventes et d'achats de part sont suspendues,
- les acomptes de liquidation sont versés au fur et à mesure des cessions des immeubles. Le solde de liquidation sera versé à la clôture de la liquidation de la SCPI.

Pendant cette période, les revenus issus des loyers des logements loués et non encore vendus continueront à être versés trimestriellement.

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 Mixte de la SCPI PREMELY HABITAT 3 BBC du 6 juillet 2023, 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 2024.

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 2022 est inférieur à 50 000 € (les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (les couples 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 2022 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (les couples soumis à une imposition commune).

Jusqu'au 30 novembre 2023, 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 2024. 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 2024. 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. La valeur IFI au 01/01/2023 s'appuie sur le prix d'exécution du marché sécondaire au 31/12/2022.

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