

Amundi ASSET MANAGEMENT | Actifs Réels

Premely Habitat 3

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Scellier

Bulletin d'information du 2e semestre 2022

Période analysée : 1er juillet 2022 au 31 décembre 2022
Valable du : 1er janvier 2023 au 30 juin 2023

Chiffres clés au 31/12/2022

288 logements

Surface du patrimoine
17 659 m²

Taux d'Occupation Financier annuel
93,12 %

Distribution(1) par part du semestre
11,00 € T3 / 11,00 € T4

Capital Social
91 676 640 €

Valeur de réalisation par part
en cours d'établissement, disponible après approbation en Assemblée Générale en juin 2023

Valeur IFI par part(2)
en cours d'établissement, cf. à savoir ce semestre page 2

Nombre de parts
52 089

Nombre d'associés
2 058

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

Edito

Chers Associés,

L'activité locative de votre SCPI a enregistré, au 2e semestre, 23 relocations et 27 libérations. Le stock de logements vacants s'élève à 19 au 31 décembre 2022 contre 15 au 30 juin 2022, sur les 288 logements qui composent son patrimoine.

Le taux d'occupation financier du 2e semestre est de 93,10 %, stable par rapport au 1er semestre (93,14 %).

En concertation avec votre Conseil de Surveillance, votre Société de Gestion a distribué 22 € par part au 2e semestre dont 11 € chaque trimestre, soit un dividende annuel de 44 € par part.

La distribution annuelle prévisionnelle 2023 fixée à 44 € par part s'ajustera au résultat effectif de votre SCPI.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 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	Situation locative au 31/12/2022
	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	2 logements vacants
89 Cours des Petites Ecuries **77185 Lognes**	26	26	1 470	5 197 860	25/10/2012	27/03/2015	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	100 % loué
247 Rue Jean Jacques Rousseau **92130 Issy-Les-Moulineaux**	28	26	1 636	11 594 857	21/03/2013	12/03/2015	5 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	1 logement vacant
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	3 logements vacants
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	3 logements vacants
Total	**288**	**318**	**17 659**	**94 187 942**			**19 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 2022	
44,00 €	- 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 € versé le 20/10/2022 - Acompte T4 2022 : 11,00 € versé le 20/01/2023

Immobilier

Marché des parts

Marché secondaire

Date de confrontation du semestre	31/07	31/08	30/09	31/10	30/11	31/12
Nombre de parts échangées					30	
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €					1 350	
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €					1 485	
Nombre de parts en attente de cession	110	150	155	120	95	45

– 45 parts en attente de cession au 31 décembre 2022, soit 0,09 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré : aucune part échangée au cours du 2e 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

L'Assemblée Générale de la SCPI PREMELY HABITAT 3 BBC se tiendra le **vendredi 16 juin 2023 à 16h00** dont l'adresse du lieu sera précisée dans la convocation.

Vous pouvez voter soit par voie électronique, soit par correspondance, soit en étant présent à l'Assemblée ou par procuration à l'aide du bulletin de vote joint à la convocation.

Renouvellement du Conseil de Surveillance :

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 15 juillet 2021, 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 2023.

Le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé en 2024.

▪ Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2022 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2023

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.

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