

Premely Habitat

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

Bulletin d'information du 2^e semestre 2022



Période analysée : 1^{er} juillet 2022 au 31 décembre 2022

Valable du : 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023

Chiffres clés au 31/12/2022



342 logements



Surface du patrimoine
20 513 m²



Taux d'Occupation
Financier annuel
92,53 %



Distribution ⁽¹⁾ par part
du semestre
11,50 € T3 / 12,50 € T4



Capital social
76 000 000 €



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
50 000



Nombre d'associés
2 023

Edito

Chers Associés,

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 juillet 2022 a approuvé la mise en liquidation de la SCPI Premely Habitat. Les cessions commenceront par les 6 immeubles qui respectent l'obligation de location obligatoire de 9 ans dans le cadre du dispositif Scellier.

Après examen du marché immobilier, votre Société de Gestion a retenu la stratégie de vente en bloc qui consiste à vendre l'immeuble entier en une seule fois. Cette option maximise le prix de cession par rapport à une vente lot par lot, vide ou occupé, et donne plus de visibilité sur les conditions de vente. Les premières offres sont attendues pour le premier semestre 2023.

Au 2^e semestre 2022, votre SCPI a enregistré 37 relocations pour 38 libérations de logements, portant à 25 le total d'appartements vacants au 31 décembre 2022 contre 24 au 30 juin 2022. Les immeubles de Nanterre et Issy-les-Moulineaux concentrent une grande partie des logements vacants, avec respectivement 10 et 5 logements disponibles. L'équipe de commercialisation est mobilisée sur ces actifs situés dans des zones fortement concurrentielles.

Le taux d'occupation financier (TOF) du semestre (92,29 %) est dans la continuité de celui du 1^{er} semestre (92,77 %).

En concertation avec le Conseil de Surveillance, votre Société de Gestion a distribué 24 € par part au 2^e semestre, dont 11,50 € au 3^e trimestre et 12,50 € au 4^e trimestre, soit un dividende annuel de 47 € par part. En 2023, votre SCPI procédera au versement de dividendes trimestriels qui diminueront au fur et à mesure de l'impact des ventes sur le résultat et au versement d'acomptes de liquidation en fonction des cessions d'immeubles.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2023.

Cordialement,

Mathieu Gauthier, Gérant de la SCPI

Etat locatif du patrimoine

| Adresse | Nombre | | Surface (m ²) | Prix d'acquisition * AEM ** (€) | Date d'acquisition | Date de cessibilité | Situation locative au 31/12/2022 |
|--|------------|------------|---------------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------|----------------------------------|
| | Logements | Parkings | | | | | |
| Ile-de-France | | | | | | | |
| 6 Allée de Berlin Spandau - Bât E 92600 Asnières-sur-Seine | 27 | 27 | 1 694 | 8 270 550 | 15/12/2009 | 01/02/2022 | 100% loué |
| 12 Rue des Frères Chaussou - Bât C 92600 Asnières-sur-Seine | 7 | 9 | 638 | 3 025 556 | 08/06/2010 | 05/10/2021 | 1 logement vacant |
| 18-20 Rue Voltaire 27 à 31 bis Avenue de la Paix - 92320 Châtillon | 25 | 37 | 1 842 | 8 028 500 | 05/03/2010 | 28/09/2021 | 100 % loué |
| 16 a Rue Léonard de Vinci - Bât. R 91300 Massy | 18 | 19 | 1 100 | 4 603 270 | 16/11/2010 | 19/02/2023 | 1 logement vacant |
| 12 Rue Lucien Sampaix - 78210 St-Cyr-l'École | 22 | 16 | 946 | 3 886 792 | 29/11/2010 | 12/07/2022 | 2 logements vacants |
| "Villa 13" East Park 87 & 89 Promenade du Verger 92120 Issy-les-Moulineaux | 59 | 59 | 3 556 | 20 380 595 | 10/12/2010 | 10/10/2023 | 5 logements vacants |
| 8/10 Avenue Jules Ferry - 78500 Sartrouville | 33 | 52 | 1 780 | 7 931 289 | 14/12/2010 | 01/02/2023 | 2 logements vacants |
| "Grand Parc" - 14 Place d'Olomouc 92160 Antony | 8 | 14 | 524 | 2 807 269 | 31/05/2011 | 01/03/2022 | 1 logement vacant |
| 55-65 Avenue Hoche 31-37-49-57-65 rue G. Tillion 92000 Nanterre | 52 | 52 | 3 692 | 15 697 000 | 09/06/2011 | 19/01/2024 | 10 logements vacants |
| Régions | | | | | | | |
| 10 Allée Léopold Sédar Senghor "Zac du Bon Lait" - 69007 Lyon | 26 | 26 | 1 404 | 4 752 090 | 30/11/2010 | 28/03/2023 | 100 % loué |
| 48 Boulevard Marcel Delprat 13013 Marseille | 35 | 54 | 1 745 | 6 300 200 | 29/06/2010 | 28/09/2021 | 1 logement vacant |
| 5 Rue Simone Boudet (Hall I) 31200 Toulouse | 30 | 37 | 1 592 | 5 187 399 | 07/10/2010 | 20/02/2024 | 2 logements vacants |
| Total | 342 | 402 | 20 513 | 90 870 510 | | | 25 logements vacants |

* prix du foncier + travaux. ** acte en main. Le patrimoine de la SCPI est entièrement constitué depuis juin 2011 et livré depuis juin 2013.

Distribution des revenus (par part)

Dividende annuel 2022

47,00 €

- Acompte T1 2022 : 11,50 € versé le 20/04/2022

- Acompte T2 2022 : 11,50 € versé le 20/07/2022

- Acompte T3 2022 : 11,50 € versé le 20/10/2022

- Acompte T4 2022 : 12,50 € versé le 20/01/2023

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

Mise en liquidation amiable de la SCPI Premely Habitat (06/07/2022)

Suite à la décision de mise en liquidation amiable de la SCPI décidée en Assemblée Générale au 6 juillet 2022, 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 procédera 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 de la liquidation. Au terme de toutes les ventes, un solde de liquidation sera calculé et versé.

Marché des parts

Marché de gré à gré : aucune part échangée au cours du 2^e semestre 2022.

Transactions du marché secondaire suspendues : L'Assemblée Générale de la SCPI du 6 juillet 2022, 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.

Rappel de l'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 20 février 2015, soit une conservation jusqu'au 20 février 2024. 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.

À savoir ce semestre

■ Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI PREMELY HABITAT se tiendra le **vendredi 16 juin 2023 à 15h00**, 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 1^{ère} quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2^e 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 1^{er} 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 : Visa AMF SCPI n° 09-15 du 24 juillet 2009.

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.