

Premely Habitat

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

Bulletin d'information du 2^e semestre 2023



Période analysée : 1^{er} juillet 2023 au 31 décembre 2023

Valable du : 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2024

Edito

Chers Associés,

Suite à la liquidation votée en 2022, l'immeuble de Nanterre sous promesse de vente devrait être vendu au cours du premier trimestre 2024. Cette cession s'effectue auprès d'un investisseur locatif et porte sur l'intégralité de l'immeuble.

La stratégie de vente appartement par appartement a été privilégiée pour les immeubles de Chatillon, Issy-les-Moulineaux, Lyon, Asnières (Frères Chausson), Antony et Massy. La préparation de la cession des appartements est en cours pour ces immeubles (diagnostics, obligations réglementaires, etc.).

S'agissant des immeubles d'Asnières (Berlin-Spandau), Saint-Cyr-L'Ecole, Sartrouville, Marseille et Toulouse la Société de Gestion teste le marché des investisseurs en "bloc" avant de déployer la vente par appartement si le prix obtenu "en bloc" n'est pas satisfaisant.

Désormais l'activité de commercialisation locative est interrompue sur l'ensemble du patrimoine à l'exclusion de l'immeuble de Nanterre sous promesse afin de disposer du plus grand nombre d'appartements libres au moment des ventes pour ainsi en améliorer le prix.

Dans le cadre de cette mesure d'arrêt des relocations, le taux d'occupation financier (TOF) de votre SCPI est un indicateur qui va diminuer ainsi que le revenu locatif. Au 2^e semestre 2023, il s'établit à 91,75 % avec un total de 44 lots vacants au 31 décembre 2023.

Votre SCPI a distribué 24,00 € par part au deuxième semestre 2023 soit 11,50 € au troisième trimestre et 12,50 € au quatrième portant la distribution annuelle à 47,00 € conformément au budget prévisionnel.

Pour l'année 2024 la prévision de distribution annuelle s'établit à 47,00 € par part et sera ajustée en fonction du résultat effectif et des ventes qui se concrétiseront. En cas de cession, un acompte de liquidation sera versé après déduction des frais et honoraires liés aux transactions effectuées.

La Société de Gestion a décidé de rouvrir le marché secondaire à compter du 04/03/2024. Le marché secondaire est un lieu de confrontation entre l'offre et la demande qui permet un échange des parts organisé par la société de gestion à une fréquence déterminée. La première confrontation aura lieu le jeudi 21 mars à 10 heures, troisième jeudi du dernier mois du trimestre. Pour plus d'informations sur les modalités de mise en oeuvre du marché secondaire, renseignez-vous auprès de votre conseiller.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une bonne année 2024.

Bien cordialement,

L'équipe de gestion de votre SCPI.

Etat locatif du patrimoine ⁽¹⁾

Adresse	Nombre		Surface (m ²)	Prix d'acquisition * AEM ** (€)	Date d'acquisition	Date de livraison	Date de Cessibilité	Situation locative au 31/12/2023
	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	20/03/2012	01/02/2022	4 lots vacants
12 Rue des Frères Chausson - Bât C 92600 Asnières-sur-Seine	7	9	638	3 025 556	08/06/2010	01/02/2012	05/10/2021	100% loué
18-20 Rue Voltaire 27 à 31 bis Avenue de la Paix - 92320 Châtillon	25	37	1 842	8 028 500	05/03/2010	15/12/2011	28/09/2021	4 lots vacants
16 a Rue Léonard de Vinci - Bât. R 91300 Massy	18	19	1 100	4 603 270	16/11/2010	26/03/2013	19/02/2023	1 lot vacant
12 Rue Lucien Sampaix - 78210 St-Cyr-l'École	22	16	946	3 886 792	29/11/2010	04/12/2012	12/07/2022	2 lots vacants
"Villa 13" East Park 87 & 89 Promenade du Verger 92120 Issy-les-Moulineaux	59	59	3 556	20 380 595	10/12/2010	06/06/2013	10/10/2023	10 lots vacants
8/10 Avenue Jules Ferry - 78500 Sartrouville	33	52	1 780	7 931 289	14/12/2010	27/12/2012	01/02/2023	2 lots vacants
"Grand Parc" - 14 Place d'Olomouc 92160 Antony	8	14	524	2 807 269	31/05/2011	23/04/2013	01/03/2022	2 lots vacants
55-65 Avenue Hoche 31-37-49-57-65 rue G. Tillion 92000 Nanterre	52	52	3 692	15 697 000	09/06/2011	23/05/2013	19/01/2024	6 lots vacants
Régions								
10 Allée Léopold Sédar Senghor "Zac du Bon Lait" - 69007 Lyon	26	26	1 404	4 752 090	30/11/2010	27/11/2012	28/03/2023	3 lots vacants
48 Boulevard Marcel Delprat 13013 Marseille	35	54	1 745	6 300 200	29/06/2010	22/12/2011	28/09/2021	4 lots vacants
5 Rue Simone Boudet (Hall I) 31200 Toulouse	30	37	1 592	5 187 399	07/10/2010	09/11/2012	20/02/2024	6 lots vacants
Total	342	402	20 513	90 870 510				44 lots vacants

(1) Source : Amundi Immobilier - * 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

Dividende annuel 2023
 47,00 €

- Acompte T1 2023 : 11,50 € versé le 20/04/2023
- Acompte T2 2023 : 11,50 € versé le 20/07/2023
- Acompte T3 2023 : 11,50 € versé le 20/10/2023
- Acompte T4 2023 : 12,50 € versé le 22/01/2024

Chiffres clés au 31/12/2023 ⁽¹⁾



342 logements



Surface du patrimoine
 20 513 m²



Taux d'Occupation
 Financier annuel
 92,00 %



Distribution ⁽²⁾ 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 2024



Valeur IFI par part ⁽³⁾

en cours d'établissement,
 Cf. Rubrique A savoir ce semestre
 page 2



Nombre de parts
 50 000



Nombre d'associés
 2 029

(1) Source : Amundi Immobilier

(2) avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.

(3) valeur impôt sur la fortune immobilière au 01/01/2024.

Mise en liquidation amiable de la SCPI Premely Habitat

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 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 2023.

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 (3^e jeudi du 3^e 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** : 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.

Le 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.

- **Date d'entrée en jouissance des parts** :

- Acquéreur : 1^{er} 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, intervenue le 20 février 2015, soit une conservation jusqu'au 20 février 2024. A défaut de conservation des parts pendant ce délai, l'avantage fiscal du dispositif Scellier dont ils ont bénéficié depuis leur souscription (au titre des revenus 2009 à 2017) serait perdu.

Par ailleurs, dans l'hypothèse d'une transmission ou d'une cession des parts, 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 se tiendra le **mardi 18 juin 2024 à 14h00**.

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, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation ou par voie électronique.

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.

Il doit être renouvelé en intégralité lors de l'Assemblée Générale du 18 juin 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

De 7 à 12 postes sont donc à pourvoir.

Tout associé, répondant aux critères d'éligibilité rappelés ci-après, peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

Information à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance :

Conditions d'éligibilité :

- Nombre minimum de parts : 5
- Age maximum : 75 ans au jour de la nomination ou du renouvellement
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI gérées par Amundi immobilier : 3

La lettre de candidature à télécharger sur le site Amundi Immobilier - Rubrique "Documents" de votre SCPI, doit être adressée accompagnée des pièces justificatives avant le **15 mars 2024**.

Par voie électronique	Par voie postale : lettre recommandée avec accusé de réception
vie-sociale-scp@amundi.com	Amundi Immobilier Secrétariat Général Vie sociale SCPI Bureau 91A - 05.E24 91-93 Boulevard Pasteur CS 21564 75 730 Paris Cedex 15

Très important :

- en cas de difficulté pour télécharger la lettre de candidature ou toute question relative aux mentions à renseigner,
- si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature dans un délai de 15 jours suivant votre envoi.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec nos Services :
Tél. : 0820 04 10 30 / Mail : contact-immobilier@amundi.com

Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2023 et l'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2024

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.



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 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 : 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.