

Premely Habitat

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

Bulletin d'information du 1^{er} semestre 2023



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

Chiffres clés au 30/06/2023



342 logements



Surface du patrimoine
 20 513 m²



Taux d'Occupation
 Financier
 94,08 %



Distribution ⁽¹⁾
 du semestre
 11,50 € T1 / 11,50 € T2



Capital social
 76 000 000 €



Valeur de réalisation
 par part ⁽²⁾
 2 086,61 €



Valeur IFI par part ⁽³⁾
 1448,09 €



Nombre de parts
 50 000



Nombre d'associés
 2 024

Edito

Chers Associés,

Votre SCPI est en dissolution depuis l'Assemblée Générale de juillet 2022.

Les travaux préparatoires à la cession ont été réalisés (diagnostics, métrages, constitution du dossier juridique, ...) Deux commercialisateurs ont été nommés pour organiser la cession du patrimoine et réaliser un appel d'offres pour la cession en bloc des immeubles cessibles. La Société de Gestion s'attache désormais à valider, actif par actif, les offres reçues. S'il s'avérait que les propositions reçues sur certains immeubles ne répondent pas aux attentes (prix insuffisant, faible solidité financière des potentiels acquéreurs, ...), la Société de Gestion pourra décider d'opter pour une vente au fil de l'eau des appartements concernés, considérant que cette solution permettra de maximiser les produits de cessions dans l'intérêt des associés.

Au niveau locatif, votre SCPI affiche 35 relocations pour 34 départs de locataires. Certains immeubles enregistrent une augmentation du nombre de logements loués - Nanterre (+7), Issy-les-Moulineaux (+3) et Asnières - Chausson (+1), alors que nous observons une baisse du nombre de logements loués dont une partie pour permettre les visites dans le cadre des cessions - Chatillon (-3), Marseille (-3), Lyon (-2), Asnières - Spandau (-1), Sartrouville (-1).

Le taux d'occupation financier (TOF) du semestre ressort à 94,08 % en nette amélioration par rapport à celui du 2^e semestre 2022. La plupart des immeubles ont un TOF supérieur à 91 %, témoignant de la dynamique commerciale locative du patrimoine au cours de cette période.

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

La Société de Gestion en concertation avec le Conseil de Surveillance prévoit une distribution annuelle 2023 de 47,00 € par part (pouvant être ajustée en fonction des résultats effectifs de votre SCPI) pouvant intégrer, pour partie, du report à nouveau (RAN). Ainsi, une distribution de 11,50 € par part sera versée au 2^e trimestre, soit 23,00 € par part au titre du semestre.

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 livraison	Date de Cessibilité	Situation locative au 30/06/2023
	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	1 logement vacant
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	3 logements 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 logement 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 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	06/06/2013	10/10/2023	2 logements vacants
8/10 Avenue Jules Ferry - 78500 Sartrouville	33	52	1 780	7 931 289	14/12/2010	27/12/2012	01/02/2023	3 logements vacants
"Grand Parc" - 14 Place d'Olomouc 92160 Antony	8	14	524	2 807 269	31/05/2011	23/04/2013	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	23/05/2013	19/01/2024	3 logements 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	2 logements vacants
48 Boulevard Marcel Delprat 13013 Marseille	35	54	1 745	6 300 200	29/06/2010	22/12/2011	28/09/2021	4 logements 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	2 logements vacants
Total	342	402	20 513	90 870 510				24 lots 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

Dividende annuel
 prévisionnel 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 € prévu le 20/10/2023
- Acompte T4 2023 : 12,50 € prévu le 20/01/2024

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

(2) valeur au 31/12/2022

(3) valeur impôt sur la fortune immobilière au 01/01/2023.

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 1^{er} semestre 2023.

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 : Au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI Premely Habitat du 16 juin 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 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 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. La valeur IFI s'appuie sur le prix d'exécution du marché secondaire au 31/12/2022.

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. La valeur IFI au 1^{er} janvier 2023 s'appuie sur le prix d'exécution du marché secondaire 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 : 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.