Amundi Immobilier
ASSET MANAGEMENT

PREMELY Habitat 3 BBC

Société Civile de Placement Immobilier
à capital fixe de type Scellier BBC

Bulletin d'information du 1er semestre 2020
Période analysée : 1er janvier 2020 au 30 juin 2020 - Valable du : 1er juillet 2020 au 31 décembre 2020

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2020 (avant imposition)*	44,50 €
Acomptes de distribution 2020	
1er trimestre (versement le 20/04/2020)	8,80 €
2e trimestre (versement le 20/07/2020)	13,20 €
Prochain acompte prévu vers le 23/10/2020	

* Objectif de distribution avant Covid-19.

Chiffres clés

	31/12/2018	31/12/2019	30/06/2020
Nombre de logements	288	288	288
Surface totale (en m²)	17 659	17 659	17 659
Taux d'occupation financier (1)	96,21% (3)	97,06% (3)	97,94 %
Capital social (en €)	91 676 640	91 676 640	91 676 640
Valeur de réalisation par part (en €) (1)	1 799,50	1 850,99	1 850,99
Valeur IFI par part (en €)	1 738,80 (4)	1 792,05 (4)	–
Dividende brut par part (en €) avant imposition (2)	45,50	44,50	22,00
Nombre de parts	52 089	52 089	52 089
Nombre d'associés	2 043	2 046	2 051

(1) Voir glossaire.
(2) Montant cumulé à la fin de la période.
(3) Taux annuel.
(4) Valeur IFI est égale au ratio immobilier x valeur de réalisation au 31/12.

Chers Associés,

Le 1er semestre a été marqué par la pandémie mondiale de covid-19, créant une récession économique. La croissance du PIB en zone euro sera négative en 2020, entre -8 % et -10 % (prévisions Amundi au 18 juin 2020) avec une reprise lente de l'économie attendue à partir du 2e semestre. Ces signes s'inscrivent dans un environnement encore incertain.

Sur le marché des logements anciens, les ventes ont été globalement dynamiques en janvier et février 2020 avant de baisser fortement à partir de mi-mars. Pendant le confinement, les ventes auraient diminué, de près de 80 %. En avril 2020 le cumul sur 12 mois des ventes de logements anciens est repassé sous la barre du million, à 973 000 unités. Au 1er trimestre 2020, l'accélération des prix des logements anciens s'était confirmée, avec 5 % sur 1 an. Les hétérogénéités géographiques restent prononcées : au T1 2020, le prix des appartements anciens a crû de 8,0 % sur 1 an à Paris, 5,7 % en Ile-de-France (hors Paris) et 6,0 % en régions (données corrigées des variations saisonnières) toujours avec de fortes disparités d'une ville à l'autre. Sur les prix, l'impact de la covid-19 n'était pas encore visible, ceux-ci réagissant souvent avec retard aux évolutions de l'offre et de la demande.

Si l'immobilier résidentiel français bénéficie de facteurs favorables, la covid-19 pourrait impacter ce marché. Des facteurs structurels devraient continuer à jouer favorablement, notamment la volonté d'être propriétaire et la démographie. De plus, l'effet "valeur refuge" de l'immobilier pourrait être conforté par la volatilité des marchés financiers et leur baisse observée en février-mars (avant une remontée partielle). En revanche, dans cette période encore incertaine, le manque de visibilité des ménages sur leur situation financière sur fond de dégradation de l'emploi pourrait conduire à davantage d'attentisme.

Les critères d'octroi de crédit devraient être resserrés sous l'effet de la crise sanitaire et des recommandations du HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) de fin 2019 (durée de 25 ans maximum, taux d'endettement maximum de 33 % du revenu net...).

Néanmoins, compte tenu des prévisions des taux à 10 ans encore bas et de la concurrence entre prêteurs, les taux de crédit devraient rester compétitifs en 2020, même si une légère remontée est envisagée en 2020-21.

Un rebond des ventes est attendu d'ici fin 2020, mais insuffisant pour contrebalancer la forte baisse du 1er semestre. L'année 2020 devrait accuser une baisse des ventes dans l'ancien de l'ordre de 30 %.

L'apparente absence de surévaluation généralisée des prix, d'emballement de la construction ou de remontée significative des risques de crédit laissent penser que nous ne sommes pas dans un processus d'éclatement de bulle immobilière. Un recul marqué des prix n'est pas l'hypothèse privilégiée compte tenu d'une demande a priori assez élevée et d'une offre contenue. Une baisse des prix mesurée est néanmoins envisageable en 2020, en notant toujours des disparités qui peuvent être importantes d'une région à l'autre s'agissant de l'immobilier résidentiel.

L'activité de votre SCPI a été marquée ce semestre par la période de confinement liée à la Covid-19 qui s'est déroulée du 16 mars 2020 au 11 mai 2020 et son assouplissement progressif à partir de cette date.

Cet évènement a fortement affecté la commercialisation locative des logements interrompant la mobilité des locataires et a également créé des difficultés d'encaissement des loyers.

Pour le moment, ces impacts ont été limités et ont permis à la SCPI de retrouver en fin de ce semestre ses niveaux habituels d'encaissement des loyers.

Au niveau locatif, avant le confinement, votre SCPI a enregistré 17 relocations pour 11 sorties portant à 4 le nombre de logements vacants au début de la crise. Depuis le déconfinement, ce nombre est remonté suite à 8 sorties et 6 relocations. La SCPI a affiché au cours de ce semestre un taux d'occupation financier trimestriel de 97,45 % au 1er trimestre et de 98,46 % au 2e trimestre.

Au final, la deuxième partie du semestre a montré la résilience du marché immobilier résidentiel. Il subsiste toutefois des incertitudes liées à l'évolution future de la situation des locataires et des contentieux. La Société de Gestion aura sur ce dernier point une vigilance particulière. Dans ces conditions, la Société de Gestion a décidé de fixer la distribution du dividende du deuxième trimestre 2020 à 13,20 € par part, 11 € correspondant à la distribution initialement prévue avant la crise et 2,20 € correspondant au montant de distribution mis en réserve au 1er trimestre.

Au 30/06/2020, le montant total des distributions correspond à l'objectif initial ; la distribution des prochains trimestres sera ajustée en fonction des résultats de votre SCPI.

Cordialement,

Rivca Feldman
Gérante de la SCPI

Sources : Amundi Immobilier, Recherche Amundi, Crédit Agricole, brokers, Insee, notaires de France, CGEDD.

État du patrimoine locatif

Adresse	Nombre de logements	Nombre de parkings	Surface (en m²)	Prix d'acquisition AEM (*) (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison	Situation locative au 30/06/2020
ILE-DE-FRANCE							
"POLYCHROME" 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	100 % loué
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	2 logements vacants
247 Rue Jean Jacques Rousseau 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28	26	1 636	11 594 857	21/03/2013	12/03/2015	1 logement vacant
247 Rue Jean Jacques Rousseau (extension) 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	4	0	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	100 % loué
10 Rue Jacques Prévert 78280 GUYANCOURT	16	26	1 019	4 207 892	07/02/2013	13/01/2015	1 logement vacant
2 Rue Barbara 8/10 Place Lucien Boilleau 91420 MORANGIS	20	36	1 458	5 493 210	08/02/2013	16/04/2014	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	100 % loué
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	100 % loué
PROVINCE							
Le Jardin du Roy d'Espagne 90 Chemin du Roy d'Espagne 13009 MARSEILLE	42	64	2 155	7 474 578	21/06/2012	30/04/2014	100 % loué
TOTAL	**288 logements**	**318**	**17 659**	**94 187 942**			**6 logements vacants**

(*) Acte en main

Le Patrimoine de la SCPI Premely Habitat 3 BBC est entièrement constitué au 27 décembre 2013 et livré au 19 janvier 2016.

Marché des parts

Marché secondaire

25 parts ont été échangées au cours du 1er semestre 2020 à un montant moyen hors frais de 1 222 €.

Date de confrontation du semestre	30/01/20	29/02/20	31/03/20	30/04/20	31/05/20	30/06/20
Nombre de parts échangées	0	0	0	0	0	25
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	0	0	0	0	0	1 222
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	0	0	0	0	0	1 356,42
Nombre de parts en attente de cession	7	7	7	7	7	7

7 parts en attente de cession, soit 0,01 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 1er semestre 2020.

Modalités de cession

L'associé qui souhaite céder ses parts peut le faire :

- soit en les vendant de gré à gré. L'associé cédera directement ses parts à un tiers. Cette cession s'effectue 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, soit le 9 septembre 2016.

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).

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 générés par le placement de la trésorerie disponible.

Plus-values immobilières :

- dans le cas de cession de parts, la Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé,
- dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, l'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant à la plus-value réalisée sont aussi effectués par la Société de Gestion pour le compte de chacun des associés.

La Société de Gestion indique le montant des plus-values immobilières dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour remplir leurs déclarations de revenus. Ces données sont à reporter sur la déclaration de revenus n° 2042 C afin que l'Administration fiscale calcule le revenu fiscal de référence des contribuables.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : valeur IFI

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1er janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers directs ou indirects. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la part au 1er janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de réalisation. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation ou valeur du marché secondaire au 31 décembre de l'année n-1.

PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

Depuis le 1er janvier 2018, les revenus financiers ayant la nature d'intérêts perçus par la SCPI peuvent désormais être soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % décomposée en un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % et en prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %.

À noter qu'il est possible d'opter, dans la déclaration des revenus, pour l'imposition au barème progressif de l'IR en lieu et place du PFU.

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes. L'acompte d'impôt sur le revenu prélevé lors du versement des intérêts au taux de 12,8 % doit être distingué de l'imposition finale à l'impôt sur le revenu.

Prélèvement à la source (PAS) : depuis le 1er janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu est entré en vigueur. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

- Pour les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire des contribuables.
- Pour les réductions d'impôt (investissement locatif de type Scellier ou Pinel) acquis au titre de 2019, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 15 janvier 2020 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2020.

Les revenus financiers (dividendes) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le PAS.

A savoir ce semestre

Option dispense de prélèvement à la source

Demande de dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2020

Les revenus de placement perçus par les personnes physiques résidant fiscalement en France sont imposés au PFU (Prélèvement forfaitaire unique) ou, sur option exercée sur la déclaration des revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Ces revenus supportent un prélèvement obligatoire (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) retenu à la source par l'établissement financier. Ce prélèvement s'analyse comme un acompte sur l'impôt sur le revenu dû. Vous pouvez toutefois être dispensé de cet acompte si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus 2019 ne dépasse pas 25 000 € pour une personne célibataire, divorcée ou veuve et 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune.

Jusqu'au 30 novembre 2020, vous avez la possibilité de demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts à percevoir en 2021. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin semestriel.

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 2021. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

Assemblée Générale

L'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Premely Habitat 3 BBC du 21 juillet 2020 s'est déroulée à huis clos. Au cours de cette Assemblée Générale, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

Glossaire

Taux d'occupation financier : rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué.

Valeur de réalisation : somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

Plus d'informations

Rendez vous sur le site amundi-immobilier.com

Connectez-vous sur votre nouvel espace privé

- Retrouvez votre portefeuille, vos ordres en attente d'exécution, vos duplicatas d'informations fiscales annuelles archivées, et tous les documents qu'Amundi Immobilier vous envoie périodiquement.
- Demandez à recevoir une notification chaque fois qu'un document est mis à disposition dans cet espace.
- Optez pour ne plus recevoir les informations en mode papier.

Pour y accéder c'est simple !

- Cliquez sur le bouton " CONNEXION Espace privé" et saisissez votre référence client Amundi Immobilier et votre code postal. Vous recevrez par SMS, courriel ou courrier postal selon votre choix, les instructions vous permettant de créer votre mot de passe.



Besoin d'aide ? Retrouvez Antoine sur le site pour

- Répondre à vos questions sur les produits, actualités, calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...).
- Accéder à un grand nombre de documents.
- Préciser les formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

Contactez Amundi Immobilier

@ 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

Premely Habitat 3 BBC : La note d'information a reçu le 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 Anonyme 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 - Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. – Paris - Crédit photo : Christophe Audebert