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 2021
Période analysée : 1er janvier 2021 au 30 juin 2021 - Valable du : 1er juillet 2021 au 31 décembre 2021

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2021 (avant imposition)	44,50 €
Acomptes de distribution 2021	
1er trimestre (versement le 20/04/2021)	11,00 €
2e trimestre (versement le 20/07/2021)	11,00 €
Prochain acompte prévu vers le 20/10/2021	

Chiffres clés (1)

	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Nombre de logements	288	288	288
Surface totale (m²)	17 659,00	17 659,00	17 659,00
Taux d'occupation financier	97,06 % (2)	97,11 % (2)	92,10 %
Capital social (€)	91 676 640	91 676 640	91 676 640
Valeur de réalisation par part (€)	1 850,99	1 875,17	1 875,17
Valeur IFI (3) par part (€)	1 792,05	1 814,47	-
Dividende brut par part (€) avant imposition (4)	44,50	44,50	22,00
Nombre de parts	52 089	52 089	52 089
Nombre d'associés	2 046	2 049	2 052

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

Chers Associés,

L'assouplissement des restrictions sanitaires a favorisé la reprise économique au cours du 2e trimestre 2021 en zone euro. Les indicateurs du climat des affaires et les données réelles ont montré une nouvelle accélération de l'activité économique en juin, dans la foulée de la réouverture de nombreux secteurs. L'évolution est restée très positive dans le secteur industriel, soutenu par une demande saine et dynamique malgré les perturbations des chaînes d'approvisionnement mondiales. Le secteur des services a également poursuivi son rapide redressement après la forte chute d'activité liée à la pandémie.

En France, la dynamique des transactions de logements anciens demeure, avec 1,13 million d'unités vendues sur 1 an glissant à mai 2021, après 1,02 million à fin 2020 et 1,07 million à fin 2019. Si l'activité sur 12 mois glissants a pu bénéficier de reports de ventes liés au 1er confinement, le marché est globalement actif, porté notamment par la faiblesse des taux d'intérêt des crédits à l'habitat.

Les Notaires de France soulignent une certaine évolution de la structure des ventes au profit de maisons en périphérie des grandes métropoles, même s'il est encore tôt pour évaluer la pérennité de cette tendance.

En moyenne, les prix standardisés des logements anciens ont augmenté de 1,1 % en 3 mois au 1er trimestre (France hors Mayotte). Le ralentissement de la hausse sur 1 an (5,9 % contre 6,4 % au 4e trimestre 2020) s'explique par celui du prix des appartements.

La commercialisation locative des logements a continué à être impactée par la crise sanitaire ce semestre. Cela s'est traduit par des phases de libération des logements et dans certains cas par un allongement des délais de relocation.

S'agissant de votre SCPI, avec 27 relocations et 33 libérations au cours de ce semestre, le nombre de logements vacants au 30/06/2021 est de 20 sur les 288 qui composent son patrimoine.

Par ailleurs, votre SCPI a procédé à la remise en état de 11 logements suite au départ de locataires. Et même si de nombreux logements sont déjà reloués, ces situations ont pesé sur le taux d'occupation financier de Premely Habitat 3 BBC qui s'affiche à 92,10 % ce semestre.

La Société de Gestion, en concertation avec le Conseil de Surveillance, vise une distribution annuelle de 44,50 € par part. Après un dividende de 11 € versé au titre du premier trimestre, la distribution du deuxième trimestre est également fixée à 11 € par part ; la distribution des prochains trimestres sera ajustée en fonction des résultats effectifs de votre SCPI.

Lors de l'Assemblée Générale du 15/07/2021, les associés ont approuvé une distribution exceptionnelle de 14,72 € par part (résolution n°6). Elle sera versée lors de l'acompte de dividende du 3e trimestre 2021.

Cordialement,

Rivca Feldman
Gérante de la SCPI

Source : Amundi Immobilier, Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France – Perval (Juillet 2021).

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 30/06/2021
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	2 logements vacants
89 Cours des Petites Ecuries 77185 LOGNES	26	26	1 470	5 197 860	25/10/2012	27/03/2015	2 logements vacants
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	4 logements vacants
247 Rue Jean Jacques Rousseau 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28	26	1 636	11 594 857	21/03/2013	12/03/2015	2 logements vacants
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	2 logements vacants
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	4 logements vacants
"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	1 logement vacant
14 Rue de Bezons 92400 COURBEVOIE	26	26	1 399	9 617 587	31/10/2012	24/04/2015	100 % loué
RÉGIONS							
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	2 logements vacants
TOTAL	**288**	**318**	**17 659**	**94 187 942**			**20 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

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours du 1er semestre 2021.

7 parts sont en attente de cession au 30/06/2021, soit 0,01 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché gré à gré au cours du 1er semestre 2021.

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, 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).

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)

Les revenus financiers ayant la nature d'intérêts perçus par la SCPI sont 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) de l'impôt sur le revenu : 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 2020, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 15 janvier 2021 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2021.

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

A savoir ce semestre

Assemblée Générale

L'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI PREMELY HABITAT 3 BBC du 15 juillet 2021 s'est déroulée à Huit Clos. Au cours de cette Assemblée Générale, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Candidats réélus : Jean-Yves DAVID, Marie-José DUTEURTRE, Patrick KONTZ, Karl JAOUEN, Gilles LOHEZ, Laurent MINI, Philippe PLACIER, William WISSOCQ

Candidats élus : Olivier LAVIROTTE, SCI BOBRICK (Christian GAETA WITTNER), Pierre SELOSSE

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 2022

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.

Il existe dans certains cas la possibilité de solliciter une dispense du prélèvement obligatoire selon le type de revenus financiers :

- **S'agissant des dividendes (valeurs mobilières) :** une dispense de prélèvement peut être sollicitée par les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2020 est inférieur à 50 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune).
- **S'agissant des produits de placement à revenu fixes (placements financiers) :** une dispense de prélèvement peut être sollicitée par les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal 2020 est inférieur à 25 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune).

Jusqu'au 30 novembre 2021, vous avez la possibilité de 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 2022. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du 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 2022. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

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 espace privé

- Retrouvez votre portefeuille, vos ordres, vos duplicatas d'informations fiscales annuelles archivées, et tous les documents qu'Amundi Immobilier vous envoie périodiquement.
- **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.

Besoin d'aide ? Retrouvez Antoine sur le site "Aide en ligne" pour

- Répondre à vos questions sur les produits, actualités, calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...).
- Accéder à un grand nombre de documents.

Retrouvez toutes les informations sur vos SCPI dans la Rubrique "Nos produits"

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