Amundi Immobilier
ASSET MANAGEMENT

PREMELY Habitat 3 BBC

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



Bulletin d'information du 2e semestre 2021
Période analysée : 1er juillet 2021 au 31 décembre 2021 - Valable du : 1er janvier 2022 au 30 juin 2022

Distribution des revenus

Dividende 2021 (avant imposition PFU)	41,00 €
Acomptes de distribution 2021	
1er trimestre (versement le 20/04/2021)	11,00 €
2e trimestre (versement le 20/07/2021)	11,00 €
3e trimestre (versement le 20/10/2021)	11,00 €
4e trimestre (versement le 20/01/2022)	8,00 €
Prochain acompte prévu vers le 20/04/2022	

Chiffres clés (1)

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
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)	92,46 % (2)
Capital social (€)	91 676 640	91 676 640	91 676 640
Valeur de réalisation par part (€)	1 850,99	1 875,17	n.c
Valeur IFI (3) par part (€)	1 792,05	1 814,47	n.c
Dividende brut par part (€) avant imposition (4)	44,50	46,50	41,00
Nombre de parts	52 089	52 089	52 089
Nombre d'associés	2 046	2 049	2 050

(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.
n.c : non communiqué, en cours d'établissement.

Prélèvement à la source et fin de la réduction d'impôt Scellier

Les associés ayant souscrit en 2012 des parts de Premely Habitat 3 BBC ont reçu de l'Administration fiscale en janvier 2022 un acompte de 60 % de la réduction d'impôt sur le revenu au titre des revenus 2021, calculé sur la base de leur situation antérieure.

Les associés devront le restituer, car la dernière et neuvième année ouvrant droit à réduction d'impôt pour les souscriptions 2012 de la SCPI Premely Habitat 3 était celle relative aux revenus de 2020.

Plus d'informations en page 4.

Chers Associés,

Dans un contexte encore marqué par la multiplication des cas covid-19 sur certaines périodes, l'activité économique de la zone euro a rebondi en 2021. Fin 2021, les perturbations des chaînes mondiales d'approvisionnement ont continué de peser sur le secteur industriel. Cela a participé, entre autres facteurs, à l'accélération de l'inflation (qui devrait atteindre 2,5 % environ en 2021 en moyenne annuelle), élément qui profiterait à l'indexation des loyers des actifs immobiliers loués.

En France, à fin novembre 2021, 1,2 million d'unités (logements anciens) ont été vendues sur 12 mois glissants soit +18 % sur 1 an comparé à une période marquée par des mesures sanitaires. Dans leur note d'octobre 2021 les notaires relèvent des mouvements des centres des grandes métropoles vers des villes petites ou moyennes mais n'observent néanmoins pas d'exode urbain à ce stade.

La croissance de l'indice des prix des logements anciens (appartements et maisons) en France hors Mayotte atteint 7,5 % sur un an au 30 septembre 2021* avec une accélération au cours des 2e et 3e trimestres 2021. La dynamique demeure plus forte pour les maisons (+9,1 % sur 1 an contre 5,2 % sur 1 an pour les appartements*). Les évolutions de prix sont contrastées selon les localisations avec par exemple une hausse de 4 % en Ile-de-France (avec une quasi-stabilité, -0,1 %, pour les appartements parisiens) contre 8,9 % en régions avec des disparités très fortes d'une ville à l'autre.

En octobre 2021, les loyers des résidences principales du secteur libre (y compris loi 1948) ont crû de 0,1 % en 3 mois en France métropolitaine, tant en région parisienne qu'en province. Sur un an, la hausse atteint 0,5 % soit une décélération par rapport au trimestre précédent.

S'agissant de votre SCPI, avec 37 relocations et 38 libérations au cours de ce semestre, le nombre de logements vacants au 31 décembre 2021 est de 20 sur les 288 qui composent son patrimoine.

Le taux d'occupation financier de Premely Habitat 3 BBC est de 92,82 % ce semestre en légère progression par rapport au 1er semestre, 92,10 %.

Le taux annuel s'élève en 2021 à 92,46 % contre 97,11 % en 2020. Ce recul est dû à l'augmentation de la vacance constatée avec un nombre de libérations plus important et aux délais pour travaux de rénovation nécéssaires suite aux départs des locataires.

Afin de réduire cette vacance, la Société de Gestion a mis en oeuvre des actions pour renforcer la gestion locative.

Sur le plan financier, le dernier acompte de l'année est fixé à 8 € par part. La distribution annuelle s'élève ainsi à 41 € en retrait de 5,50 € par rapport à 2020. Cette baisse de la distribution reflète la baisse des loyers et la hausse des travaux de remise en état liés aux nouveaux lots vacants. La situation devrait se normaliser en 2022.

Pour rappel, au cours du 4e trimestre 2021 a été versé une distribution exceptionnelle de 14,72 € par part, correspondant au montant non investi des souscriptions à la constitution de la SCPI, conformément à son approbation par l'Assemblée Générale du 15 juillet 2021 (résolution n°6).

Nous vous remercions de votre confiance, et vous souhaitons une belle et heureuse année 2022.

Cordialement,

Jovan Avramovic
Gérant de la SCPI

**Données CVS (corrigées des variations saisonnières).*
Sources : Amundi Immobilier, Recherche Amundi, CGEDD, Notaires de France, Insee, enquêtes loyers et charges (2021 T4).

État du patrimoine locatif

Adresse	Nombre de logements	Nombre de parkings	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM (*) (€)	Date d'acquisition	Date de livraison	Situation locative au 31/12/2021
ILE-DE-FRANCE							
POLYC'HOME 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 lots vacants
89 Cours des Petites Ecuries 77185 LOGNES	26	26	1 470	5 197 860	25/10/2012	27/03/2015	2 lots 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 lots vacants
247 Rue Jean Jacques Rousseau 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28	26	1 636	11 594 857	21/03/2013	12/03/2015	2 lots vacants
247 Rue Jean Jacques Rousseau (extension) 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	4		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	3 lots vacants
10 Rue Jacques Prévert 78280 GUYANCOURT	16	26	1 019	4 207 892	07/02/2013	13/01/2015	100 % loué
2 Rue Barbara 8/10 Place Lucien Boilleau 91420 MORANGIS	20	36	1 458	5 493 210	08/02/2013	16/04/2014	1 lot 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	2 lots vacants
14 Rue de Bezons 92400 COURBEVOIE	26	26	1 399	9 617 587	31/10/2012	24/04/2015	3 lots vacants
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	1 lot vacant
TOTAL	**288**	**318**	**17 659**	**94 187 942**			**20 lots 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

70 parts ont été échangées sur le marché secondaire au cours du 2e semestre 2021 à un montant hors frais de 1 263,71 €.

Date de confrontation du trimestre	30/09/2021	30/10/2021	30/11/2021	31/12/2021
Nombre de parts échangées	30	40	0	0
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	1 262,00	1 265,00	0	0
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	1 388,20	1 391,50	0	0
Nombre de parts en attente de cession	7	0	0	50

50 parts en attente de cession au 31/12/2021, soit 0,10 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée au cours du 2e 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. 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 2021, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 17 janvier 2022 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2022.

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 de la SCPI PREMELY HABITAT 3 BBC se tiendra le **mardi 14 juin 2022 à 14h30**.

En raison des incertitudes de la crise sanitaire, les modalités de tenue de l'Assemblée Générale seront précisées ultérieurement dans les convocations des Assemblées Générales et sur le site Amundi Immobilier.

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 2022.

Nous vous informons par avance que le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé en 2024.

Optez pour la voie électronique aux Assemblées Générales de vos SCPI

Pour bénéficier de ce service, rien de plus simple : connectez-vous à votre Espace privé sur le site Amundi-Immobilier.com pour enregistrer votre accord ; vous pourrez voter en ligne et retrouver toutes les informations utiles sur les Assemblées Générales des SCPI. Si vous bénéficiez déjà du vote en ligne, vous n'avez rien à faire. Vous recevrez, comme tous les ans, votre convocation.

Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2021 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2022

Elles seront disponibles sur votre Espace privé fin 1ère quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2e quinzaine d'avril.

Arrivée à terme de la période de réduction d'impôt sur le revenu dispositif Scellier (souscription 2012)

Pour les associés ayant souscrit en 2012 des parts de Premely Habitat 3 BBC, l'avantage fiscal lié au dispositif Scellier se terminait avec l'impôt sur les revenus 2020.

En janvier 2022, suite à la mise en place du prélèvement à la source, un acompte de 60 % de la réduction d'impôt correspondant à la situation fiscale antérieure des associés a été versé.

Il leur appartiendra de restituer ce montant à l'Administration fiscale.

Pour les associés ayant souscrit en 2011 des parts de Premely Habitat 3 BBC, l'avantage fiscal lié au dispositif Scellier se terminait avec l'impôt sur les revenus 2019 et la dernière avance de crédit d'impôt a été perçue en janvier 2021.

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 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 - Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. – Paris - Crédit photo : Christophe Audebert