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 2020
Période analysée : 1er juillet 2020 au 31 décembre 2020 - Valable du : 1er janvier 2021 au 30 juin 2021

Distribution des revenus

Dividende 2020 (avant imposition)	46,50 €
Acomptes de distribution 2020	
1er trimestre (versement le 20/04/2020)	8,80 €
2e trimestre (versement le 20/07/2020)	13,20 €
3e trimestre (versement le 20/10/2020)	11,00 €
4e trimestre (versement le 20/01/2021)	13,50 €
Prochain acompte prévu vers le 20/04/2021	

Chiffres clés

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
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)	97,11 % (3)
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	n.c.
Valeur IFI par part (en €)	1 738,80 (4)	1 792,05 (4)	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition (2)	45,50	44,50	46,50
Nombre de parts	52 089	52 089	52 089
Nombre d'associés	2 043	2 046	2 049

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

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

Les associés ont reçu de l'Administration fiscale en janvier 2021 un acompte de 60 % de la réduction d'impôt sur le revenu au titre des revenus 2020, calculé sur la base de leur situation antérieure.
Les souscriptions de la SCPI Premely Habitat 3 BBC étaient ouvertes en 2011 et en 2012. Les associés ayant souscrit en 2011 devront restituer l'avance de crédit d'impôt perçue, car la dernière et neuvième année ouvrant droit à réduction d'impôt était celle relative aux revenus de 2019. Plus d'informations en page 4.

Chers Associés,

La crise sanitaire a impacté la croissance du PIB mondial qui a été négative en 2020. Toutes les économies ont été mises à l'épreuve et le marché du travail est resté affaibli. Cette situation inédite vécue en 2020 a impacté directement les marchés immobiliers.

En France, les ventes de logements neufs reculent significativement. Les ventes de logements anciens ont fait preuve d'une résistance certaine malgré les impacts de la situation sanitaire : après une année 2019 record (1,07 million d'unités vendues), elles atteignent 1,02 million de ventes sur 12 mois glissants à fin novembre 2020. Si certains effets des recommandations de 2019 du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) visant à resserrer les conditions d'octroi de crédit ont été observés, l'activité du marché a été affectée par la crise. Les ventes dans l'ancien ont par exemple connu quelques à-coups, avec un ralentissement fort notamment au cours du 1er confinement.

Au 3e trimestre 2020, le prix standardisé* des appartements anciens a crû sur 1 an de 6,5 % en France métropolitaine. La croissance des prix est de 6,8 % à Paris, 6,1 % en Ile-de-France hors Paris, et 6,5 % en régions (avec des différences selon les villes). Ces hausses de prix sont liées principalement à la dynamique de début d'année, la croissance des prix ayant diminué par la suite en France métropolitaine.

La croissance des loyers du secteur libre (y compris loi 1948) atteint 0,7 % sur 1 an en France métropolitaine comme au 2e trimestre, soit plus que l'inflation (0,3 % sur 1 an sur cette même période).

En 2021, le scénario économique central attendu en Europe est celui d'une reprise économique mondiale mais instable en raison de flambées épidémiques et de mesures de confinement.

Concernant le marché résidentiel, des freins à la reprise existent comme la situation dégradée du marché de l'emploi ou une confiance des ménages inférieure à la moyenne historique. Parallèlement, le marché du logement bénéficie de facteurs favorables à la demande comme le souhait d'être propriétaire, la croissance démographique, la reconnaissance de l'immobilier comme "valeur refuge", sans oublier des taux de crédits qui devraient rester attractifs en 2021. Les prix de l'ancien pourraient être plutôt stables en moyenne en 2021, sous l'effet en particulier des facteurs soutenant la demande et qui rend peu probable un recul très marqué.

Au niveau locatif, avec 35 relocations et 43 libérations au cours de ce semestre, le nombre de logements vacants au 31/12/2020 est de 14 sur les 288 qui composent le patrimoine de Premely Habitat 3 BBC.

Le taux d'occupation financier atteint 96,37 % ce semestre et 97,11 % pour l'année 2020.

Sur le plan financier, le dernier acompte de l'année est fixé à 13,50 € par part. La distribution annuelle s'élève ainsi à 46,50 € en hausse de 2,00 € par rapport à 2019. Cette hausse s'explique principalement par une baisse des impayés locatifs, des travaux de remise en état des logements suite aux départs des locataires et des charges d'entretien et réparations des immeubles de la SCPI.

Nous vous remercions de votre confiance, et vous souhaitons une belle et heureuse année 2021.

Cordialement,

Rivca Feldman
Gérante de la SCPI

** Prix standardisé : pour une période donnée, prix qui a été recalculé afin de lisser les effets des spécificités de chaque bien transacté (présence d'un ascenseur, étage,...).*

Sources : Amundi Immobilier, Recherche Amundi, Crédit Agricole, CGEDD d'après DGFiP (MEDOC), INSEE, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval, bases notariales (décembre 2020 – janvier 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 31/12/2020
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	1 logement vacant
89 Cours des Petites Ecuries 77185 LOGNES	26	26	1 470	5 197 860	25/10/2012	27/03/2015	100 % loué
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	100 % loué
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	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	3 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	1 logement vacant
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	2 logements 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	3 logements vacants
TOTAL	**288**	**318**	**17 659**	**94 187 942**			**14 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 2e semestre 2020 à un montant moyen hors frais de 1 255 €.

Date de confrontation du semestre	31/07/20	31/08/20	30/09/20	31/10/20	30/11/20	31/12/20
Nombre de parts échangées	0	0	25	0	0	0
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	0	0	1 255,00	0	0	0
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	0	0	1 393,05	0	0	0
Nombre de parts en attente de cession	0	0	0	7	7	7

7 parts sont en attente de cession au 31/12/2020,soit 0,01 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 2e 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, 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 de la SCPI PREMELY HABITAT 3 BBC se tiendra le **mardi 15 juin 2021 à 14 h 30**.

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 20 juin 2018, pour un mandat de trois exercices.

Il doit être renouvelé en intégralité lors de l'Assemblée Générale du 15 juin 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020. **Ainsi, 7 à 12 postes sont à pouvoir.**

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.

Informations à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance :

Conditions d'éligibilité :

- Nombre minimum de parts : 5
- Age maximum : 70 ans au jour de la nomination ou du renouvellement
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI gérées par Amundi Immobilier : 4

La lettre de candidature est à télécharger sur le site Amundi Immobilier – **Rubrique "Documents" de votre SCPI** et doit être être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 15 mars 2021 à :

Amundi Immobilier – Secrétariat Général
Vie sociale - Madame Nathalie LE BEC Bureau 91A - 05.J95
90 Boulevard Pasteur – CS 21564 – 75730 Paris Cedex 15

En cas de difficulté pour télécharger la lettre de candidature ou toute question relative aux mentions à renseigner, vous pouvez adresser vos questions à l'adresse désignée ci avant.

Très important : si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature par mail 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

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 2020 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2021

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 2011)

Pour les associés ayant souscrit en 2011, l'avantage fiscal lié au dispositif Scellier pour la SCPI Premely Habitat 3 se terminait avec l'impôt sur les revenus 2019.

En janvier 2021, 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.

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