

La lettre PREMELY Habitat 3 BBC

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE DE TYPE SCPELLIER BBC

Bulletin d'information du 2^e trimestre 2016 - Valable du 1^{er} juillet 2016 au 30 septembre 2016

Période analysée : du 1^{er} avril 2016 au 30 juin 2016

N° 19 - JUILLET 2016

Éditorial



Distribution des revenus

Dividende prévisionnel annuel 2016 (avant imposition)	40,00 €
Acomptes de distribution 2016 (avant imposition)	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2016)	10,00 €
2 ^e trimestre (versement le 20/07/2016)	10,00 €
Prochain acompte prévu vers le 20/10/2016	

Chiffres clés

	31/12/14	31/12/15	30/06/16
Nombre d'appartements	288	288	288
Surface totale (en m ²)	17 659	17 659	17 659
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	n.a.	73,43 % ⁽³⁾	90,28 %
Capital social (en €)	91 676 640	91 676 640	91 676 640
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	1 798,13	1 751,20	1 751,20
Valeur ISF par part (en €)	1 618,32	1 576,08 ⁽⁴⁾	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	10,00	20,00	20,00
Nombre de parts	52 089	52 089	52 089
Nombre d'associés	2 012	2 016	2 019

(1) Voir glossaire.

(2) Montant cumulé à la fin de la période.

(3) Moyenne annuelle.

(4) Valeur ISF égale Valeur de réalisation au 31/12/2015 - 10 %.

n.a. : non applicable.

Chers Associés,

La faible inflation, le prix du pétrole toujours relativement bas, les politiques économiques de soutien aux entreprises ont permis de renforcer le pouvoir d'achat des ménages et le taux de marge des entreprises, contribuant à l'amélioration de leur santé financière. La croissance décélère tout de même légèrement au deuxième trimestre. Les conséquences du Brexit sur la croissance du PIB devraient rester mesurées pour la France. La prévision de croissance pour 2016 est de l'ordre de 1,5 %.

Dans le neuf, la reprise des ventes de logements déjà amorcée en 2015 (102 500 logements neufs vendus) devrait se confirmer en 2016. Ainsi, au premier trimestre, 28 600 logements neufs ont été réservés (+ 15,2 % par rapport au T1 2015) et 27 800 nouveaux logements ont été mis en vente (+ 18,8 % par rapport au T1 2015). Sur la même période, le stock de logements diminue de 4,5 % et les mises en chantier ont progressé de 4,8 %. Un redémarrage de la construction est attendu en 2016. Par ailleurs, le délai de vente des appartements s'est amélioré, au plus bas depuis 2014, il se situe à 10,5 mois. Les prix du neuf sont en légère reprise, + 0,5 % au cours du premier trimestre.

Dans l'ancien, après une baisse des volumes de vente en 2012 (-12 %) et une stagnation en 2013 et 2014, les ventes se sont redressées depuis 2015. A la fin du premier trimestre 2016, le nombre de transactions a retrouvé son niveau de 2011 (818 000 transactions au T1 2016, en hausse de 17,2 % en année glissante). Après une période de baisse des prix observée entre 2012 et 2014, les prix des appartements anciens se sont légèrement stabilisés (-0,2 % en année glissante au niveau national). Cette variation est à nuancer entre l'Ile-de-France et les régions : en Ile-de-France, les prix sont restés stables au 1^{er} trimestre (+0,1 % en année glissante) tandis qu'en région (avec des disparités d'une région à l'autre), les prix ont affiché une baisse de 0,3 % en année glissante.

Après avoir baissé sur l'année 2015 et sur le début d'année 2016, les loyers de marché affichent sur les 5 premiers mois de l'année une légère progression avec +0,6 % en glissement annuel. Cette progression est plus visible pour les grandes surfaces que pour les petites surfaces (+0,1 % en glissement annuel pour les "studios et 1 pièce", +1,5 % pour les "5 pièces et plus"). Début 2016, la durée moyenne de vacance des logements s'établit à 5 semaines, ce qui représente une perte annuelle de 3 % des loyers perçus.

S'agissant de votre SCPI PREMELY HABITAT 3 BBC, le taux d'occupation financier du second trimestre est de 90,28 %, en progression de plus de 10 % par rapport au trimestre précédent. Sur 288 appartements composant le patrimoine de la SCPI PREMELY HABITAT 3 BBC, seuls 12 lots sont vacants. La distribution ce trimestre est maintenue à 10 € par part.

Cordialement,

Julien Roqueta
Gérant de la SCPI

État du patrimoine locatif

Adresse	Nombre d'appartements/maisons	Nombre de parkings	Surface (en m²)	Prix d'acquisition AEM (*) (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Promoteur	Situation locative au 30/06/2016
ILE-DE-FRANCE								
"POLYCR'HOME" 42 Rue des Meuniers 93100 MONTREUIL	22	11	1 155	6 728 519	14/06/2012	05/11/2014	Cogedim	100 % loué
14 Route du Pavé des Gardes 92370 CHAVILLE	24	24	1 573	8 939 145	20/12/2012	16/12/2015	BNPPI / Bouygues Immobilier	2 logements vacants
89 Cours des Petites Ecuries 77185 LOGNES	26	26	1 470	5 197 860	25/10/2012	27/03/2015	Pitch Promotion	100 % loué
36-38 Avenue Lamartine 8 Rue de l'Orangerie 94170 LE-PERREUX-SUR-MARNE	14 appartements 2 maisons	19	1 097	5 701 304	26/11/2012	25/09/2014	Sodéarif	100 % loué
247 Rue Jean Jacques Rousseau 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28	26	1 636	11 594 857	21/03/2013	12/03/2015	Cap Synthèse	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	Cap Synthèse	
3 bis et 5 Avenue Jeanne d'Arc 94110 ARCUEIL	25	18	1 509	7 877 608	22/02/2013	30/01/2015	Coffim / Eiffage/Immobilier	100 % loué
10 Rue Jacques Prévert 78280 GUYANCOURT	16	26	1 019	4 207 892	07/02/2013	13/01/2015	Eiffage et Coffim	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	Nexity / Réal Investissement Patrimoine	100 % loué
Les Jardins des Lumières 19-21 Rue de Paris 92110 CLICHY-LA-GARENNE	11 appartements 5 maisons	16	1 153	6 804 529	06/03/2013	07/10/2014	Parthéna	100 % loué
39 Rue Traversière 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	23	26	1 625	11 537 500	19/06/2013	19/01/2016	Nexity	4 logements vacants
14 Rue de Bezons 92400 COURBEVOIE	26	26	1 399	9 617 587	31/10/2012	24/04/2015	Cogedim	1 logement vacant
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	Coffim	3 logements vacants
TOTAL	288	318	17 659	94 187 942				12 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

12 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant moyen hors frais de 1 109 €.

Date de confrontation du trimestre	29/04/16	31/05/16	30/06/16
Nombre de parts échangées	12		
Prix d'exécution en € (revenant au vendeur, montant hors frais)	1 109		
Prix de transaction en € (prix acquéreur, montant frais inclus)	1 230,99		
Nombre de parts en attente de cession	45	45	45

45 parts sont en attente de cession au 30/06/2016, soit 0,09 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 2^e trimestre 2016.

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.

Le début de cette période de détention n'est pas encore déterminé à ce jour.

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).

Modalités de cession

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

– soit en le 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 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel la cession intervient, date à laquelle le vendeur perd, quant à lui, jouissance de celles-ci.

– soit en le 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.

À savoir ce trimestre

Vie Sociale

Une erreur s'est glissée dans le sommaire du rapport annuel indiquant des comptes annuels au 31 décembre 2014 en lieu et place du 31 décembre 2015. Les rapports corrigés sont en ligne sur le site amundi-immobilier.com.

Au cours des Assemblées Générales des 1^{er} et 28 juin 2016 (1^{er} et 2nd tours) de PREMELY HABITAT 3 BBC, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Ratification de la cooptation de M. William WISSOCQ.

Demande de dispense du prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2017

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les revenus de placement perçus par les personnes physiques résidant fiscalement en France sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Ces revenus supportent un prélèvement obligatoire (21 % pour les dividendes et 24 % pour les intérêts) 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 2015 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 2016, 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 2017. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

Nouvelle adresse de correspondance

Depuis le 4 juillet 2016, la nouvelle adresse de correspondance d'Amundi Immobilier est :

Amundi Immobilier, Gestion des associés, TSA 56003, 26906 VALENCE Cedex 9.

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.

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.

Contactez Amundi Immobilier pour toutes vos questions sur les SCPI

	associe-amundi-immobilier@amundi.com
	0820 04 10 30 du lundi au vendredi (8h30 à 17h30) (0,12 €/mn + coût d'un appel, tous les appels sont enregistrés)
	Amundi Immobilier, Gestion des associés, TSA 56003, 26906 VALENCE Cedex 9

Plus d'informations

Sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion www.amundi-immobilier.com ou auprès de votre agence :

- la note d'information et les statuts,
- les précisions sur le marché secondaire (prix des parts de la SCPI, date de prochaine confrontation).



PREMELY Habitat 3 BBC : La note d'information prévue par la loi a reçu le visa AMF SCPI n° 11-18 du 19 juillet 2011.

Amundi Immobilier : 91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France

Société Anonyme au capital de 15 666 374 euros - 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.

Site internet : www.amundi-immobilier.com - Crédit photo : Christophe Audebert