

La lettre PREMELY Habitat 3 BBC

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

Bulletin d'information du 1^{er} trimestre 2016 - Valable du 1^{er} avril 2016 au 30 juin 2016

Période analysée : du 1^{er} janvier 2016 au 31 mars 2016

N° 18 - AVRIL 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 €
Prochain acompte prévu vers le 20/07/2016	

Chiffres clés

	31/12/14	31/12/15	31/03/16
Nombre d'appartements	288	288	288
Surface totale (en m²)	17 659	17 659	17 659
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	n.a.	73,43 % ⁽³⁾	78,72 %
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 ⁽⁴⁾	1 751,20 ⁽⁴⁾
Valeur ISF par part (en €)	1 618,32	1 576,08 ⁽⁵⁾	—
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	10,00	20,00	10,00
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 de réalisation sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 1^{er} juin 2016.

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

n.a. : non applicable.

Chers Associés,

La Banque de France prévoit une croissance du PIB français de 0,4 % au premier trimestre 2016 et de 1,4 % sur l'année 2016 (1,2 % en 2015).

La politique monétaire de la banque centrale encourage les investissements des entreprises et la consommation des ménages. Le taux de chômage devrait baisser modérément pour atteindre 10,2 % mi 2016 sur l'ensemble de la France.

L'amélioration de l'emploi, les taux bas et les mesures de soutien (l'accès au PTZ et le dispositif Pinel) devraient confirmer en 2016 la reprise des ventes de logements anciens et neufs déjà amorcée en 2015.

Les ventes dans le neuf, en baisse entre 2011 et 2014, se redressent nettement en 2015 avec 102 500 unités vendues, soit une augmentation de 17,9 % par rapport à 2014. Le stock de logements neufs à la fin de l'année 2015 est en baisse avec 99 300 logements (-6,1 % sur un an) ce qui a entraîné une augmentation des permis de construire en fin d'année 2015 (+8,7 %).

Dans l'ancien, après une baisse des volumes de vente en 2012 (-12 %) et une stagnation en 2013 et 2014, les ventes repartent à la hausse +15,7 % en 2015. Sur l'ensemble de l'année 2015, 803 000 ventes ont été conclues.

Les prix du neuf suivent une tendance légèrement baissière (recul de -0,8 % au 3^e trimestre 2015 après une baisse de -0,3 % fin 2014). Les prix de l'ancien évoluent différemment, après une baisse observée sur la période 2012-2014, les prix se sont stabilisés en 2015, portant la baisse cumulée depuis fin 2012 à -6 % en moyenne nationale.

Les loyers sont en recul à hauteur de -1,1 % sur l'année 2015 et de -0,8 % à fin février 2016. Cette variation est plus marquée pour les petites surfaces (-1 % pour les 1 pièce) que pour les surfaces moyennes (-0,5 % pour les 2 pièces et -0,9 % pour les 3 pièces). Ce phénomène se constate dans 70 % des villes de plus de 148 000 habitants en France. Début 2016, la durée de vacance locative se situe 19,3 % au-dessus du niveau de 2008, elle représente 5,7 semaines en moyenne entraînant une perte annuelle de 3 % des loyers perçus.

S'agissant de votre SCPI PREMELY HABITAT 3 BBC, le taux d'occupation financier s'élève à près de 80 %.

Les livraisons mi-décembre de l'immeuble de Chaville et fin janvier de Boulogne-Billancourt impactent mécaniquement à la baisse la valeur du taux d'occupation financier.

La mise en location en 2016 des appartements récemment livrés devrait permettre de dégager des recettes locatives et un résultat net en forte hausse. Ainsi la distribution prévisionnelle s'élèverait à 40 € par part en 2016 soit 10 € par part au titre du 1^{er} trimestre 2016.

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 31/03/2016
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	14 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	6 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	1 logement vacant
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	Parthena	1 logement vacant
39 Rue Traversière 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	23	26	1 625	11 537 500	19/06/2013	19/01/2016	Nexity	10 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	2 logements vacants
TOTAL	288	318	17 659	94 187 942				35 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

Au total 5 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant moyen hors frais de 1 000 €.

Date de confrontation du trimestre	29/01/16	29/02/16	31/03/16
Nombre de parts échangées			5
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais)	–	–	1 000
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus)	–	–	1 110
Nombre de parts en attente de cession	42	42	37

37 parts sont en attente de cession au 31/03/2016, soit 0,07 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 1^{er} 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 acquis 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 immobilière par immeuble).

Modalités de cession

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

- 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 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 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.

Vie Sociale

Nous vous rappelons que **l'Assemblée Générale Ordinaire de Premely Habitat 3 BBC se tiendra le mercredi 1^{er} juin 2016 à 16 heures**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

Le quorum nécessaire à la tenue de l'Assemblée est de 25 %. **Il est donc impératif, afin d'éviter les frais de convocation et de tenue d'une seconde Assemblée, que les associés, en majorité, expriment leur vote.**

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit en donnant procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation et enfin, par vote électronique, pour les associés qui ont opté pour ce mode de communication dématérialisée.

À défaut de quorum, une seconde consultation sera organisée le mardi 28 juin 2016.

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

	
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 90 boulevard Pasteur - CS 21564 75730 Paris Cedex 15
	
associe-amundi-immobilier@amundi.com	

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