

PREMELY Habitat 3

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

Bulletin d'information du 2^e trimestre 2018

Valable du : 1^{er} juillet 2018 au 30 septembre 2018 - Période analysée : 1^{er} avril 2018 au 30 juin 2018

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2018 (avant imposition)	44,50 €
Acomptes de distribution 2018	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2018)	11,00 €
2 ^e trimestre (versement le 20/07/2018)	11,00 €
Prochain acompte prévu vers le 22/10/2018	
La distribution prévisionnelle 2018 devrait être de 44,50 € par part soit 11,00 € par part et par trimestre pour les 3 premiers acomptes et, ajustée au dernier acompte en fonction des événements intervenant au cours de l'année et du niveau de report à nouveau (réserve).	

Chiffres clés

	31/12/16	31/12/17	30/06/18
Nombre de logements	288	288	288
Surface totale (en m ²)	17 659	17 659	17 659
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	90,55 % ⁽³⁾	93,65 % ⁽³⁾	97,55 %
Capital social (en €)	91 676 640	91 676 640	91 676 640
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	1 748,41	1 767,24	1 767,24
Valeur ISF/IFI par part (en €) ⁽⁵⁾	1 573,75	1 697,91 ⁽⁴⁾	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	44,00	44,50	22,00
Nombre de parts	52 089	52 089	52 089
Nombre d'associés	2 020	2 035	2 041

(1) Voir glossaire.

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

(3) Taux annuel.

(4) Valeur IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) égale à 96,08 % (ratio immobilier de Premely Habitat 3 BBC) x valeur de réalisation au 31/12/2017.

(5) Valeur ISF (Impôt sur la Fortune) jusqu'au 31/12/2016, valeur IFI à partir du 31/12/2017.

Chers Associés,

Au 1^{er} trimestre 2018, la croissance économique française a ralenti, atteignant 0,2 % sur 3 mois, contre 0,7 % au trimestre précédent. Dans le même temps, le taux de chômage en métropole* a augmenté de +0,3 point et se situe à 8,9 % de la population active.

La confiance des ménages en diminution au 2^e trimestre est redevenue inférieure de 3 % à sa moyenne de longue période (100) pour la 1^{ère} fois depuis fin 2016.

Les taux d'intérêt des prêts à l'habitat à long terme et à taux fixe sont demeurés faibles, à 1,57 % en mai, affichant ainsi une légère baisse par rapport au début d'année (taux à 1,62 % en janvier 2018).

Après un record de ventes de logements anciens en France en 2017 (960 000 ventes) les chiffres à fin avril restent élevés malgré une légère inflexion : 953 000 ventes sur 12 mois glissants (d'après le CGEDD, Conseil général de l'environnement et du développement durable).

D'après l'Insee, le prix des appartements anciens a augmenté en moyenne d'environ 4,1 % sur 1 an au 1^{er} trimestre 2018 : 5,0 % en Ile-de-France et 3,1 % en région avec des disparités toujours fortes selon les zones géographiques.

Par exemple, en Ile-de-France, où la SCPI est principalement investie, le prix standardisé** du 1^{er} trimestre, des appartements anciens a varié sur 1 an de +7,1 % à Montreuil et -4,7 % à Melun d'après les Notaires Paris - Ile-de-France.

La mobilité résidentielle du secteur locatif privé, qui est un indicateur d'activité, a augmenté durant les 2 premiers mois de l'année 2018, comme habituellement sur cette période. En février, les loyers de marché dans l'ancien ont crû en moyenne de 0,8 % sur 1 an avec des disparités fortes : sur les 20 villes de plus de 150 000 habitants, les loyers ont augmenté dans 10 d'entre elles et baissé dans 6 autres (Clameur-février 2018).

Votre SCPI Premely Habitat 3 BBC affiche un taux d'occupation financier (TOF) de 97,55 % au 2^e trimestre 2018, en amélioration de plus de 2,5 points par rapport au trimestre précédent (95,02 %). Avec 13 relocations pour 9 libérations, seuls 5 des 288 logements de la SCPI sont vacants au 30 juin, parmi lesquels 1 logement fait l'objet de travaux et 2 se sont libérés dans la 2^e quinzaine du mois de juin.

La distribution du trimestre est fixée à 11,00 € par part, conformément aux objectifs déterminés en début d'année (11,00 € par part aux 3 premiers trimestres et un ajustement au 4^e trimestre en fonction des événements intervenus au cours de l'année).

Cordialement,

Rivca Feldman
Gérante de la SCPI

* Au sens du Bureau International du Travail.

** 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, etc.)

Source : Banque de France, www.clameur.fr, Insee, BIT, CGEDD, Notaires Paris Ile-de-France.

État du patrimoine locatif

Adresse	Nombre de logements	Nombre de parkings	Surface (en m ²)	Prix d'acquisition AEM (*) (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison	Situation locative au 30/06/2018
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	100 % loué
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	1 logement vacant
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	100 % loué
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 logement 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	100 % loué
14 Rue de Bezons 92400 COURBEVOIE	26	26	1 399	9 617 587	31/10/2012	24/04/2015	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	100 % loué
TOTAL	288 logements	318	17 659	94 187 942			5 logements vacants

(*) Acte en main

Le patrimoine de la SCPI Premely Habitat 3 BBC est entièrement constitué depuis le 27 décembre 2013 et livré depuis le 19 janvier 2016.

Marché des parts

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours du 2^e trimestre 2018.

5 parts sont en attente de cession au 30/06/2018, soit 0,01 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 2^e trimestre 2018.

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, soit le 9 septembre 2016.

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 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 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.

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 1^{er} 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 1^{er} 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)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers ayant la nature d'intérêts perçus par la SCPI peuvent désormais être 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.

A savoir ce trimestre

Vie sociale

Au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI PREMELY HABITAT 3 du 20 juin 2018, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Candidats réélus :

Monsieur Patrick KONTZ,
Monsieur Jean-Luc CAIVEAU,
Monsieur William WISSOCQ,
Monsieur Laurent MINI,
Monsieur Karl JAOUEN.

Candidats élus :

Madame Marie-José DUTEURTRE,
Monsieur Philippe PLACIER,
Monsieur Gilles LOHEZ,
Monsieur Jean-Yves DAVID.

Le nouvel espace privé sur Amundi-immobilier.com

Depuis le 25 avril 2018, un nouvel espace privé vous offre de multiples services : détail de votre portefeuille, ordres en attente d'exécution, duplicatas de toutes les informations envoyées par Amundi Immobilier, et bien d'autres informations. *Pour le découvrir, rendez-vous en bas de page.*

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.

Option dispense de prélèvement à la source

Demande de dispense du prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2019

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus de placement perçus par les personnes physiques résidant fiscalement en France sont imposés au PFU (Prélèvement forfaitaire unique) ou, sur option exercée sur la déclaration des revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Ces revenus supportent un prélèvement obligatoire (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) 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 2017 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 2018, 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 2019. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

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 2019. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

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 nouvel espace privé

- Retrouvez votre portefeuille, vos ordres en attente d'exécution, vos duplicatas d'informations fiscales annuelles archivées, et tous les documents qu'Amundi Immobilier vous envoie périodiquement.
- Demandez à recevoir une notification chaque fois qu'un document est mis à disposition dans cet espace.

Pour y accéder c'est simple !

- Cliquez sur le bouton "  CONNEXION Espace privé" et saisissez votre référence client et votre code postal.
- Vous recevrez un mot de passe provisoire par SMS, courriel ou courrier postal selon votre choix.



Besoin d'aide ? Retrouvez Antoine sur le site pour :

- répondre à vos questions sur les produits, actualités, calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...),
- accéder à un grand nombre de documents,
- préciser les formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

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 Société Civile de Placement Immobilier

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI n° 11-18 du 19 juillet 2011. Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75730 Paris Cedex 15 - SIREN 533 602 819 RCS Paris

Société de gestion : Amundi Immobilier, 91-93, boulevard Pasteur - 75730 Paris Cedex 15 - France
SA 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. Site internet : www.amundi-immobilier.com
Conception graphique : art'6 - Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris - Crédit photo : Christophe Audebert, Amundi Immobilier