

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2018 (avant imposition)	44,50 €
Acomptes de distribution 2018	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2018)	11,00 €
Prochain acompte prévu vers le 20/07/2018	
La distribution prévisionnelle 2018 devrait être de 44,50 € par part soit 11,00 € par part et par trimestre, ajustée en fin d'année 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	31/03/18
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⁾	95,02 %
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 ⁽⁶⁾	1 767,24 ⁽⁶⁾
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	11,00
Nombre de parts	52 089	52 089	52 089
Nombre d'associés	2 020	2 035	2 036

(1) Voir glossaire.

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

(3) Taux annuel.

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

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

(6) Valeur de réalisation sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 1^{er} juin 2018.

Chers Associés,

Au 4^e trimestre 2017, la croissance française a atteint 0,7 % sur 3 mois. En 2017, elle s'élève ainsi à 2 % sur 1 an, niveau le plus haut depuis 6 ans.

Cela a favorisé, au 4^e trimestre, un recul sensible du taux de chômage en métropole* de 1,1 point en 1 an. Il se situe à 8,6 % de la population active.

De son côté, l'indice de confiance des ménages de l'Insee a diminué au 1^{er} trimestre 2018, rejoignant la moyenne de longue période (100).

Malgré la hausse des titres d'État à 10 ans observée en début d'année 2018, les taux d'intérêt des prêts à l'habitat à long terme et à taux fixe sont demeurés faibles, à 1,61 % en février.

En 2017, les ventes de logements anciens ont atteint un record avec plus de 960 000 ventes. D'après l'Insee, le prix des appartements anciens a augmenté de 4,5 % environ sur 1 an au 4^e trimestre 2017 en France métropolitaine. Ce chiffre atteint 5,9 % en Ile-de-France et 3,3 % en régions. Les disparités géographiques restent fortes.

Ainsi, en Ile-de-France, où la SCPI est principalement investie, la variation sur 1 an du prix standardisé** des appartements anciens, au 4^e trimestre 2017, a été par exemple de +10,9 % à Montreuil et de -7,0 % à Arcueil (Source : Notaires Paris - Ile-de-France).

La mobilité résidentielle du secteur locatif privé, indicateur d'activité, a augmenté durant les 2 premiers mois de l'année 2018. En février, les loyers de marché dans l'ancien ont crû de 0,8 % sur 1 an en moyenne mais les disparités demeurent fortes. Sur les 20 villes de plus de 150 000 habitants***, les loyers ont augmenté en 1 an dans 10 d'entre elles et baissé dans 6 autres (chiffres à février 2018).

Votre SCPI Premely Habitat 3 BBC affiche un taux d'occupation financier (TOF) de 95,02 % au 1^{er} trimestre 2018, en amélioration de plus de 2,8 points par rapport au trimestre précédent (92,18 %). Les mouvements locatifs du trimestre avec 11 libérations et 25 relocations ont porté à 9 le nombre de logements vacants sur les 288 logements de votre patrimoine.

Compte tenu des anticipations actuelles pour 2018, la Société de Gestion, en concertation avec le Conseil de Surveillance vise une distribution annuelle de 44,50 € par part avec un maintien des distributions trimestrielles de 11,00 € par part aux trois 1^{ers} trimestres et un ajustement de la distribution au 4^e trimestre en fonction des événements intervenus au cours de l'année et de l'atterrissage effectif du résultat.

Cordialement,

Rivca Feldman
Gérante de la SCPI

* Au sens du Bureau International du Travail.

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

*** D'après l'observatoire Clameur.

Sources : Banque de France, www.clameur.fr, Insee, BIT, Insee

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 31/03/2018
ILE-DE-FRANCE							
"POLYCHROME" 42 Rue des Meuniers 93100 MONTREUIL	22	11	1 155	6 728 519	14/06/2012	05/11/2014	1 logement vacant
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	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	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	1 logement vacant
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	1 logement vacant
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	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	100 % loué
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	1 logement vacant
TOTAL	288 logements	318	17 659	94 187 942			9 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 1^{er} trimestre 2018.

59 parts sont en attente de cession au 31/03/2018, soit 0,113 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 1^{er} 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

La valeur IFI 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 au 31 décembre de l'année n-1.

Nouveauté 2018

PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 % (contre 15,5 % pour 2017).

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.

A savoir ce trimestre

Vie Sociale

Nous vous rappelons que l'**Assemblée Générale Ordinaire de Premely Habitat 3 BBC se tiendra le vendredi 1^{er} juin 2018 à 14 heures**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée par courrier.

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 attirons votre attention sur le fait que ces frais sont à la charge de la SCPI.

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 mercredi 20 juin 2018.

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



Besoin d'aide ?

Retrouvez Antoine sur le site internet d'Amundi Immobilier www.amundi-immobilier.com

Antoine est à votre disposition pour :

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

Interrogez Antoine régulièrement car il va s'enrichir de toutes vos questions et améliorer ainsi votre satisfaction.

Pour contacter Amundi Immobilier

- @ 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

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 - Société Anonyme au capital de 16 684 660 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, Amundi Immobilier