

Bulletin d'information du 2<sup>e</sup> trimestre 2017  
Valable du : 1<sup>er</sup> juillet 2017 au 30 septembre 2017  
Période analysée : 1<sup>er</sup> avril 2017 au 30 juin 2017

## ■ Distribution des revenus

Dividende prévisionnel annuel 2017 (avant imposition)	44,50 €
Acomptes de distribution 2017 (avant imposition)	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2017)	11,00 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2017)	11,00 €
Prochain acompte prévu vers le 20/10/2017	

Ce niveau de distribution pourra être revu en fonction des événements intervenus au cours de l'année.

## ■ Chiffres clés

	31/12/15	31/12/16	30/06/17
Nombre d'appartements	288	288	288
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	17 659	17 659	17 659
Taux d'occupation financier (1)	73,43 % (3)	90,55 % (3)	94,06 %
Capital social (en €)	91 676 640	91 676 640	91 676 640
Valeur de réalisation par part (en €) (1)	1 751,20	1 748,41	1 748,41
Valeur ISF par part (en €)	1 576,08	1 573,75 (4)	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition (2)	20,00	44,00	22,00
Nombre de parts	52 089	52 089	52 089
Nombre d'associés	2 016	2 020	2 027

(1) Voir glossaire.

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

(3) Moyenne annuelle.

(4) Valeur ISF égale Valeur de réalisation au 31/12/2016 -10 %.

Chers Associés,

Au 1<sup>er</sup> trimestre en France, malgré des dépenses de consommation stables, la croissance du PIB français a atteint 0,5 %, portée notamment par le fort rebond de l'investissement des entreprises non financières (+ 1,9 %). Plus globalement, la confiance des ménages poursuit encore sa progression et le climat des affaires s'améliore aussi. L'INSEE estime que la croissance française accélèrera en 2017.

Les taux de crédit habitat toujours très bas restent favorables au marché de la vente de logements, d'autant que la très légère hausse constatée récemment semble pousser certains acheteurs à franchir le pas, craignant des hausses plus importantes à l'avenir.

Après un record de ventes dans l'ancien en 2016, les 4 premiers mois de 2017 ont été très actifs, et un nouveau record en 2017 apparaît très envisageable. Les acheteurs se décident généralement plus vite qu'avant et les négociations de prix sont plus réduites. En moyenne au 1<sup>er</sup> trimestre 2017, les prix dans l'ancien ont crû de 3 % sur 1 an, avec des disparités géographiques fortes.

Sur le marché du neuf, après un net rebond des ventes de la filière promoteurs en 2016 (+ 21 %), celles-ci sont en hausse de 8 % sur un an au 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

Les marchés locatifs sont restés dynamiques durant les 5 premiers mois de 2017, mais l'activité fléchit par rapport à 2015 et 2016. Après avoir augmenté de 1 % en 2016, les loyers à fin mai 2017 ont légèrement diminué sur 1 an (- 0,5 %). Durant les 5 premiers mois de 2017, seules 5 villes de plus de 100 000 habitants ont vu le loyer moyen progresser sur 1 an (Aix-en-Provence, Lille, Lyon, Nîmes et Orléans) alors qu'il a baissé dans 21 communes (dont Bordeaux, Paris et Marseille).

S'agissant de votre SCPI Premely Habitat 3 BBC, le taux d'occupation financier s'élève à 94,06 % contre 94,28 % au trimestre précédent. Il résulte de la libération de 9 logements et de 14 relocations portant à 13 le nombre de logements vacants sur les 288 de votre patrimoine.

La distribution ce trimestre est maintenue à 11 € par part.

Cordialement,

**Rivca Feldman**  
Gérante 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	Situation locative au 30/06/2017
<b>ILE-DE-FRANCE</b>							
"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	100 % loué
36-38 Av. 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	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	3 logements vacants
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	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	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	1 logement vacant
<b>PROVINCE</b>							
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
<b>TOTAL</b>	<b>288</b>	<b>318</b>	<b>17 659</b>	<b>94 187 942</b>			<b>13 logements vacants</b>

(\*) 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

30 parts ont été échangées au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2017 à un montant moyen hors frais de 1 181,08 €

Date de confrontation du trimestre	30/04/17	31/05/17	30/06/17
Nombre de parts échangées	0	0	30
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	0	0	1 181,08
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	0	0	1 311,00
Nombre de parts en attente de cession	54	54	54

54 parts sont en attente de cession au 30/06/2017, soit 0,1 % de la capitalisation.

### ■ Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2017.

### ■ 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<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel la cession intervient, date à laquelle le vendeur perd, quant à lui, jouissance de celles-ci.

## À savoir ce trimestre

### ■ Vie Sociale

Au cours des Assemblées Générales de la SCPI PREMELY HABITAT 3 des 1<sup>er</sup> et 26 juin 2017, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance

Néant.

### ■ Option dispense prélèvement obligatoire

#### Demande de dispense du prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2018

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 2016 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 2017**, 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 2018. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

## 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.

**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](http://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](mailto: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 - 75015 Paris

### Société de Gestion

Amundi Immobilier

90, boulevard Pasteur - CS 21564 75730 Paris Cedex 15 - France

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

Site Internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)