

# PREMELY HABITAT 3 BBC

## BULLETIN D'INFORMATION

N° 2017 - 03 valable du 1<sup>er</sup> octobre 2017 au 31 décembre 2017 - Période analysée : 1<sup>er</sup> juillet 2017 au 30 septembre 2017

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

### 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 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/10/2017)	11,00 €
Prochain acompte prévu vers le 22/01/2018	

La distribution prévisionnelle 2017 devrait être de 44,50 € par part soit 11 € par part et par trimestre, ajustée en fin d'année en fonction des événements intervenant au cours de l'année et de l'atterrissage des résultats constatés.

### CHIFFRES CLÉS

	31/12/15	31/12/16	30/09/17
Nombre d'appartements/maisons	288	288	288
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	17 659	17 659	17 659
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	73,43 % <sup>(3)</sup>	90,55 % <sup>(3)</sup>	93,67 %
Capital social (en €)	91 676 640	91 676 640	91 676 640
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	1 751,20	1 748,41	1 748,41
Valeur ISF par part (en €)	1 576,08	1 573,75 <sup>(4)</sup>	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	20,00	44,00	33,00
Nombre de parts	52 089	52 089	52 089
Nombre d'associés	2 016	2 020	2 035

(1) Voir glossaire.

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

(3) Taux annuel.

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

### ÉDITORIAL

Chers Associés,

Le contexte économique en France reste globalement favorable. Le PIB français a augmenté de 0,5 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2017. Sur cette même période, le taux de chômage a diminué de 0,1 point mais reste élevé à 9,2 % en métropole, d'après le Bureau International du Travail.

L'indice de confiance des ménages a baissé au cours du 3<sup>e</sup> trimestre, mais reste supérieur à sa moyenne historique.

Les taux d'intérêt des prêts à l'habitat sont toujours attractifs, même si une hausse légère a été observée durant l'été. Le contexte demeure favorable aux ventes, dont le niveau est très élevé après une année 2016 record dans l'ancien. Le baromètre LPI-Seloger souligne que les marges moyennes de négociation des prix deviennent très faibles, illustrant la forte demande actuelle. Malgré des hétérogénéités géographiques marquées, notamment en province, la tendance moyenne est à la hausse des prix. Au 2<sup>e</sup> trimestre 2017, les prix de vente ont augmenté de 3,9 % sur un an en Ile-de-France tandis que dans certaines villes de régions la tendance baissière se poursuit.

Sur les marchés locatifs, au cours des 8 premiers mois de l'année, les loyers ont en moyenne baissé de 0,6% par rapport à la même période en 2016.

Après la baisse des aides personnalisées au logement (APL) annoncée en juillet, le gouvernement a évoqué différentes mesures touchant l'immobilier résidentiel, comme la prolongation du dispositif Pinel et du prêt à taux zéro, qui devraient être recentrés sur les zones les plus tendues en offre de logements.

S'agissant de votre SCPI Premely Habitat 3 BBC, le taux d'occupation financier s'élève à 93,67 % contre 94,06 % au trimestre précédent.

Sur les 288 lots que composent votre patrimoine, 22 logements sont vacants, votre SCPI ayant enregistré 19 libérations et 10 relocations ce trimestre.

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

Cordialement,

**Rivca Feldman**  
Gérante de la SCPI

## ÉTAT DU PATRIMOINE LOCATIF

Adresse	Nombre d'appartements/ maisons	Nombre de parkings	Surface (en m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM (*) (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison	Situation locative au 30/09/2017
<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	2 logements vacants
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	5 logements vacants
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	1 logement vacant
10 Rue Jacques Prévert 78280 GUYANCOURT	16	26	1 019	4 207 892	07/02/2013	13/01/2015	2 logements vacants
2 Rue Barbara 8/10 Place Lucien Boilleau 91420 MORANGIS	20	36	1 458	5 493 210	08/02/2013	16/04/2014	3 logements vacants
"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	3 logements vacants
39, Rue Traversière 92100 BOULOGNE BILLAN COURT	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	2 logements vacants
<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>281 appartements et 7 maisons</b>	<b>318</b>	<b>17 659</b>	<b>94 187 942</b>			<b>22 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

125 parts ont été échangées au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2017 à un montant moyen hors frais de 1 100,90 €.

Date de confrontation du trimestre	31/07/17	31/08/17	30/09/17
Nombre de parts échangées	125	0	0
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	1 100,90	0,00	0,00
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	1 222,00	0,00	0,00
Nombre de parts en attente de cession	54	54	54

54 parts sont en attente de cession au 30/09/2017, soit 0,1 % de la capitalisation.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 3<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.

## 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.

## 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

☎ 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

La note d'information prévue par la loi 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

91-93, Boulevard Pasteur - 75710 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](http://www.amundi-immobilier.com)

### DISTRIBUTEUR

#### Crédit Lyonnais

Société Anonyme au capital de 1 847 860 375 € - SIREN 954 509 741 - RCS Lyon  
Siège social : 18 Rue de la République 69002 Lyon  
Pour tout courrier : 20 Avenue de Paris 94811 Villejuif cedex - numéro ORIAS : 07001878

