

Bulletin d'information du 3<sup>e</sup> trimestre 2016  
Valable du : 1<sup>er</sup> octobre 2016 au 31 décembre 2016  
Période analysée : 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 30 septembre 2016

## ■ Distribution des revenus

Dividende prévisionnel annuel 2016 (avant imposition)	40,00 €
Acomptes de distribution 2016 (avant imposition)	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2016)	10,00 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2016)	10,00 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/10/2016)	10,00 €
Prochain acompte prévu vers le 20/01/2017	

## ■ Chiffres clés

	31/12/14	31/12/15	30/09/16
Nombre d'appartements	288	288	288
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	17 659	17 659	17 659
Taux d'occupation financier (1)	n.a.	73,43 % (3)	96,70 %
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	1 751,20
Valeur ISF par part (en €)	1 618,32	1 576,08 (4)	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition (2)	10,00	20,00	30,00
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 ISF égale Valeur de réalisation au 31/12/2015 -10 %. n.a. : non applicable.

Chers Associés,

Après une progression au 1<sup>er</sup> trimestre, le PIB a reculé de 0,1 % sur le 2<sup>e</sup> trimestre. Le principal moteur de la croissance, la consommation des ménages, a connu la même évolution avec une hausse de 1,7 % au 1<sup>er</sup> trimestre suivi d'une stabilité au 2<sup>e</sup> trimestre. Si le chômage a baissé depuis le début de l'année, il progresse de 1,4 % au mois d'août selon l'Insee. L'indice Insee du "climat des affaires" marque une légère amélioration : les chefs d'entreprise estiment toujours que le climat conjoncturel est favorable.

Sur le marché résidentiel, la reprise entamée en 2015 s'est confirmée début 2016. Ce mouvement est principalement lié à deux facteurs, la baisse marquée des taux de crédit et le plan de relance dans le neuf. De plus, elle est toujours portée par des fondamentaux structurels positifs, désir d'accession à la propriété, démographie, phénomènes de décohabitation, préparation de la retraite et effet valeur refuge. Ce dernier facteur jouant d'autant plus dans un contexte où les marchés financiers sont jugés peu rémunérateurs, incertains et volatils.

Dans le neuf, la reprise des transactions s'est poursuivie, notamment dans le segment promoteurs, sans toutefois atteindre les niveaux records observés en 2006-2007.

Dans l'ancien, le nombre de transactions a retrouvé les niveaux antérieurs à la crise de 2008. Les prix connaissent en moyenne une légère progression, mais les évolutions sont hétérogènes selon les régions.

S'agissant de votre SCPI PREMELY HABITAT 3 BBC, le taux d'occupation financier du 3<sup>e</sup> trimestre continue sa progression et atteint 96,70 % contre 90,28 % au trimestre précédent.

Les derniers immeubles réceptionnés par votre SCPI (Chaville et Boulogne) ont achevé leur programme de mise en location. La 1<sup>ère</sup> mise en location du dernier logement vacant de votre SCPI étant intervenue le 09/09/2016, le délai fiscal minimum de détention de vos parts est maintenant fixé.

Sur les 288 appartements composant le patrimoine de la SCPI PREMELY HABITAT 3 BBC, seuls 9 lots sont vacants au 30/09/2016.

La distribution ce trimestre est maintenue à 10 € par part.

Cordialement,

**Julien Roqueta**  
Gérant de la SCPI

## État du patrimoine locatif

Adresse	Nombre d'appartements/ maisons	Nombre de parkings	Surface (en m <sup>2</sup> )	Prix d'acqui- sition AEM (*) (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Promoteur	Situation locative au 30/09/2016
<b>ILE-DE-FRANCE</b>								
"POLYCR'HOME" 42 Rue des Meuniers 93100 MONTREUIL	22	11	1 155	6 728 519	14/06/2012	05/11/2014	Cogedim	2 logements vacants
14 Route du Pavé des Gardes 92370 CHAVILLE	24	24	1 573	8 939 145	20/12/2012	16/12/2015	BNPPI / Bouygues Immobilier	100 % loué
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	100 % loué
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	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	Nexity / Réal Investissement Patrimoine	100 % loué
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	2 logements vacants
39 Rue Traversière 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	23	26	1 625	11 537 500	19/06/2013	19/01/2016	Nexity	100 % loué
14 Rue de Bezons 92400 COURBEVOIE	26	26	1 399	9 617 587	31/10/2012	24/04/2015	Cogedim	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	Coffim	3 logements vacants
<b>TOTAL</b>	<b>288</b>	<b>318</b>	<b>17 659</b>	<b>94 187 942</b>				<b>9 logements vacants</b>

(\*) 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

13 parts ont été échangées au cours du trimestre.

Date de confrontation du trimestre	31/07/16	31/08/16	30/09/16
Nombre de parts échangées	–	–	13
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	54	54	54

54 parts sont en attente de cession au 30/09/2016, soit 0,10 % 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 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 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.

## Contactez 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

## Plus d'informations

Sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion [www.amundi-immobilier.com](http://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

### 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 15 666 374 € - 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)