

Bulletin d'information du 1^{er} trimestre 2017
Valable du : 1^{er} avril 2017 au 30 juin 2017
Période analysée : 1^{er} janvier 2017 au 31 mars 2017

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel annuel 2017 (avant imposition)	44,50 €
Acomptes de distribution 2017 (avant imposition)	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2017)	11,00 €
Prochain acompte prévu vers le 20/07/2017	

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	31/03/17
Nombre d'appartements	288	288	288
Surface totale (en m²)	17 659	17 659	17 659
Taux d'occupation financier (1)	73,43 % (3)	90,55 % (3)	94,28 %
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 (4)	1 748,41 (4)
Valeur ISF par part (en €)	1 576,08	1 573,75 (5)	–
Dividende brut par part (en €) avant imposition (2)	20,00	44,00	11,00
Nombre de parts	52 089	52 089	52 089
Nombre d'associés	2 016	2 020	2 023

(1) Voir glossaire.
(2) Montant cumulé à la fin de la période.
(3) Moyenne annuelle.
(4) Valeur de réalisation sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 1^{er} juin 2017.
(5) Valeur ISF égale Valeur de réalisation au 31/12/2016 -10 %.

Chers Associés,

Outre l'officialisation par le Royaume-Uni de sa demande de sortie de l'Union Européenne, le 1^{er} trimestre 2017 a été marqué aux Pays-Bas par la victoire d'un parti prônant le maintien dans la zone euro.

En France, la croissance trimestrielle du PIB français a atteint 0,4 % au 4^e trimestre 2016. Ce résultat a été favorisé par une hausse des dépenses de consommation des ménages (0,6 %) et de l'investissement des entreprises non financières (0,8 %) après 2 trimestres de quasi-stabilité. Au total, la croissance du PIB a atteint 1,1 % en 2016 après 1,2 % en 2015.

La confiance des ménages a faiblement augmenté au 1^{er} trimestre 2017 et a retrouvé son niveau de longue période, pour la première fois depuis la fin 2007. L'indice du climat des affaires a fléchi au 1^{er} trimestre 2017, tout en restant près de 4 % au-dessus de sa moyenne historique.

Sur le marché de l'ancien, après une année 2016 affichant un record de ventes, le début 2017 apparaît actif, certains acheteurs anticipant un renchérissement des coûts de crédit, profitent de taux d'emprunt encore attractifs. Le marché conserve néanmoins sa dichotomie entre grandes agglomérations d'un côté et villes rurales, petites ou moyennes de l'autre, et pour lesquelles la demande est plus faible. En Ile-de-France, les ventes réalisées entre novembre 2016 et janvier 2017 sont ainsi supérieures de 17 % à celles réalisées un an avant. Les prix ont crû de 2,8 % en 1 an, mais ont peu évolué sur ces 3 mois.

Sur le marché du neuf, les ventes avaient été très actives en 2016 (125 000 ventes soit + 21 % en 1 an), favorisées par les mesures d'aides et les taux bas, et 2017 devrait être satisfaisante.

Concernant les marchés locatifs, les loyers avaient progressé légèrement en 2016 (1 % en moyenne). Si 2 mois d'observation ne sont pas toujours représentatifs, les loyers ont stagné en janvier/février 2017, malgré une progression du nombre de locations, avec des disparités importantes : 9 des 20 premières villes en termes d'habitants voient leur loyer baisser en janvier/février.

S'agissant de votre SCPI PREMELY HABITAT 3 BBC, le taux d'occupation financier s'élève à 94,28 % au 1^{er} trimestre 2017. Il résulte de la libération de 9 logements et de 8 relocations.

Au 31/03/2017, seuls 14 logements sont vacants sur les 288 de votre patrimoine.

Compte tenu des anticipations actuelles pour 2017, la Société de Gestion, en concertation avec le Conseil de Surveillance, prévoit une distribution annuelle de 44,50 € par part.

Il est prévu pour les 3 premiers trimestres de l'année une distribution de 11 € par part, avec si nécessaire un ajustement sur la distribution du 4^e trimestre en fonction des événements intervenus au cours de l'année.

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 31/03/2017
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	1 logement vacant
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	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	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	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	3 logements vacants
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	4 logements vacants
TOTAL	288	318	17 659	94 187 942			14 logements vacants

(*) 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

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours du 1^{er} trimestre 2017.

54 parts sont en attente de cession au 31/03/2017, soit 0,10 % de la capitalisation.

■ Marché de gré à gré

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

À savoir ce trimestre

■ Du nouveau sur le site Amundi Immobilier

À compter du 18 avril 2017 retrouvez *Antoine* sur le site internet d'Amundi Immobilier www.amundi-immobilier.com, qui est à votre disposition pour répondre à vos questions.



BESOIN D'AIDE ?

Ce nouveau service vous permettra d'accéder à toute l'information sur les produits, les actualités, les calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...) ainsi qu'à un grand nombre de documents ; Il vous apportera toute l'aide nécessaire sur les différentes formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

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

■ Vie Sociale

Nous vous rappelons que **l'Assemblée Générale Ordinaire de Premely Habitat 3 BBC se tiendra le jeudi 1^{er} juin 2017 à 16 heures**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

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 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 lundi 26 juin 2017.

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-value 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 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 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