
Boulogne-Billancourt, actif détenu au 31 décembre 2025

Bulletin d'information 2nd semestre 2025
Période analysée : 1er juillet 2025 au 31 décembre 2025
Valable du : 1er janvier 2026 au 30 juin 2026

Amundi Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

Premely Habitat 3 BBC

Societé Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Scellier
Société en liquidation

Avertissement : Ce document non contractuel ne constitue pas un conseil en investissement / Risque de perte en capital : la SCPI n'offre aucune garantie de protection du capital, des revenus et de la liquidité / L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement / La distribution n'est pas garantie / Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Chiffres clés(1) au 31/12/2025

278 logements

Surface patrimoine
17 175 m²

Taux d'Occupation Financier annuel
73,10 %

Distribution (2) par part du semestre
8,00 € T3 / 8,00 € T4

Capital social
91 676 640 €

Valeur de réalisation et de reconstitution(3)
88,9 M€

Nombre de parts
52 089

Nombre d'associés
2 084

(1) Source : Amundi Immobilier.
(2) Avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.
(3) Valeur de réalisation : somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur des autres actifs.
Valeur de reconstitution : valeur de réalisation augmentée des frais et droits d'acquisition.

Edito

Chers Associés,

Le second semestre a été marqué par la cession de dix lots sur les immeubles de : Clichy (2), Issy-les-Moulineaux (3), Lognes (4) et Montreuil (1) pour un montant global de 2,68 M€. La stratégie « vente lot par lot » a été retenue pour l'ensemble du patrimoine. Les cessions réalisées ont permis de valider le versement, après prise en compte des besoins de trésorerie de votre SCPI, de 10 € par part en octobre 2025 et de 30 € par part en janvier 2026.

De plus, depuis le début de l'année 2026, un lot supplémentaire a été cédé sur l'immeuble d'Issy-les-Moulineaux pour 620 K€ et un lot sur l'immeuble de Montreuil pour 513 K€. A fin 2025, 84 lots sont vacants dont 6 en cours de travaux et 78 en cours de vente. Compte tenu de ces éléments, le taux d'occupation financier est de 73,1 % en 2025 en baisse par rapport à 2024 (86,3 %).

Les premières mises en vente montrent une situation contrastée suivant les localisations. Le marché a été soutenu dans les villes telles que Lognes, Clichy, Marseille, et Montreuil. A l'inverse, le constat est plus mitigé dans les villes telles que Courbevoie, Arcueil, Guyancourt et Morangis.

Par ailleurs, le résultat de votre SCPI est de 26,74 € par part et la distribution s'est élevée à 16 € par part au 2e semestre, soit une distribution annuelle de 32 € par part.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une bonne année 2026.

L'équipe de gestion de votre SCPI.

Détail des acomptes sur liquidation versés (par part)*

Période	Date du versement	Montant (en €)	Montant par part (en €)	% du patrimoine cédé**
T3 2025	20/10/2025	520 890	10	0,57%
T4 2025	20/01/2026	1 562 670	30	1,87%
Total		**2 083 560**	**40**	**2,44%**

* Depuis la mise en liquidation de votre SCPI. Ces acomptes sont versés aux plein-propriétaires et aux nu-propriétaires de parts, en cas de cessions.
** Ce % correspond au prix d'acquisition incluant le coût des travaux des lots cédés permettant le versement de l'acompte de liquidation rapporté à la Valeur Nette Comptable du patrimoine d'origine.

Distribution des revenus (par part)

Distribution annuelle 2025 (2) **32,00 €**	**Acompte T1 2025 : 8,00 € versé le 22/04/2025** **Acompte T2 2025 : 8,00 € versé le 21/07/2025** **Acompte T3 2025 : 8,00 € versé le 20/10/2025** **Acompte T4 2025 : 8,00 € versé le 20/01/2026**

Dématérialisation

Tous vos documents sont disponibles sur votre Espace Privé : https://espace-prive.amundi-immobilier.com/login. Conformément à la législation et afin de réduire les coûts d'impression et d'envoi des documents papier, nous vous invitons à **opter pour le vote en ligne aux Assemblées générales** (avant fin mars 2026 pour les AG 2026) **et à vous abonner aux e-documents** (bulletins semestriels, bordereaux de distribution, IFU, courriers...). Ces deux actions sont indépendantes, **consultez le mode opératoire disponible dans votre Espace Privé**



Avancement de la cession du patrimoine(1)

Adresse	Patrimoine d'origine (lots)	Patrimoine vendu ce semestre (lots)	Patrimoine vendu depuis la mise en liquidation (lots)	Nombre de lots en vente	Nombre de lots loués	Prix de cession acté (€)	Plus ou moins value* (€)
ILE DE FRANCE							
"POLYCHROME" 42 Rue des Meuniers 93100 MONTREUIL	22	1	1	7	14	338 000	118 930
14 Route du Pavé des Gardes 92370 CHAVILLE	24	0	0	9	15		
89 Cours des Petites Ecuries 77185 LOGNES	26	4	4	8	14	814 037	9 541
36-38 Av. Lamartine 94170 LE-PERREUX-SUR-MARNE	2	0	0	0	2		
8 Rue de l'Orangerie 94170 LE-PERREUX-SUR-MARNE	14	0	0	1	13		
247 Rue Jean Jacques Rousseau 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX (extension)	4	0	0	3	1		
247 Rue Jean Jacques Rousseau 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28	3	3	9	16	573 000	101 925
3 bis et 5 Avenue Jeanne d'Arc 94110 ARCUEIL	25	0	0	9	16		
10 Rue Jacques Prévert 78280 GUYANCOURT	16	0	0	7	9		
2 Rue Barbara 8/10 Place Lucien Boilleau 91420 MORANGIS	20	0	0	5	15		
Les Jardins des Lumières 19-21 Rue de Paris 92110 CLICHY LA GARENNE	16	2	2	3	11	952 000	166 862
39 Rue Traversière 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	23	0	0	2	21		
14 Rue de Bezons 92400 COURBEVOIE	26	0	0	10	16		
PROVINCE							
Le Jardin du Roy d'Espagne 90 Chemin du Roy d'Espagne 13009 MARSEILLE	42	0	0	11	31		
TOTAL	**288**	**10**	**10**	**84**	**194**	**2 677 037**	**397 258**

(1) Source : Amundi Immobilier. *Plus ou moins values avant impôts sur la plus value immobilière, et avant frais et honoraires de liquidation.

Mise en liquidation amiable de la SCPI Premely Habitat 3 BBC

Suite à la décision de mise en liquidation amiable de la SCPI décidée en Assemblée Générale au 6 juillet 2023, la Société de Gestion devient Liquidateur de la SCPI et procédera aux opérations de liquidation dans les conditions prévues aux statuts et en se conformant aux dispositions légales. Les opérations de liquidations se déroulent en plusieurs phases :

- **Phase de préparation du programme de vente des actifs immobiliers :** diagnostics de chaque actif, consultations et sélections des agents immobiliers.
- **Phase de cession des actifs immobiliers :** la durée de cette phase dépend des conditions du marché de l'immobilier, délai nécessaire pour trouver des acquéreurs et réaliser les cessions des actifs. Les dividendes seront ajustés pour tenir compte des travaux liés aux opérations de vente du patrimoine et diminueront au fur et à mesure de la réalisation des ventes des immeubles. Au fur et à mesure des cessions, la Société de Gestion procèdera au versement d'un acompte de liquidation.
- **Phase de fin de liquidation :** les associés seront convoqués en Assemblée pour statuer sur les comptes définitifs de la SCPI et constater la liquidation. Au terme de toutes les ventes, un solde de liquidation sera calculé et versé.



Marché des parts

Marché secondaire

Période de confrontation	1er semestre 2025	2e semestre 2025
Nombre de parts échangées	118	63
Prix d'exécution moyen vendeur (frais à la charge de l'acquéreur) en €	1 175,27	1 114,46
Prix de transaction moyen acquéreur (frais inclus) en €	1 292,8	1 225,9
Nombre de parts en attente de cession	192	467

467 parts en attente de cession au 31 décembre 2025 soit 0,90 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré (prix librement fixé entre les parties) **: aucune** part n'a été échangée sur le marché gré à gré au cours du 2e semestre 2025.

Marché secondaire par l'intermédiaire de la Société de gestion :

- **Calendrier de confrontation des ordres :** Amundi Immobilier procède à la confrontation des ordres selon une fréquence trimestrielle (3e jeudi du 3e mois du trimestre à 10h00).
- **Réception des ordres :** Les ordres d'achat, de vente et de modification peuvent être reçus jusqu'à la veille de la confrontation avant 15 heures.
- **Documents à utiliser :** Les formulaires (ordre d'achat ou de vente) sont disponibles auprès de votre conseiller.
- **Durée de validité des ordres**

Les ordres de vente ont une durée de validité de 12 mois, qui peut être prorogée de douze mois maximum sur demande de l'associé.

Les ordres d'achat sont établis pour une durée de 3 mois à compter de leur date d'inscription sur le registre, qui peut être prorogée 1 fois par tacite reconduction.

- **Mode de transmission des ordres :** par courrier recommandé avec avis de réception ou mail
- **Traitement du dossier :** est soumis à validation de la société de gestion au regard des différents éléments qui seront demandés au moment du passage de l'ordre.
- **Commissions de cession de parts :** 5 % TTI (toutes taxes incluses) du montant de la transaction.
- **Date d'entrée en jouissance des parts :**
  - Acquéreur : 1er jour du mois suivant la transaction
  - Vendeur : jusqu'au dernier jour du mois de la transaction

Rappel de l'engagement de détention des parts : 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 une conservation jusqu'au 17 décembre 2025. A défaut de conservation des parts pendant ce délai, l'avantage fiscal du dispositif Scellier dont ils ont bénéficié depuis leur souscription serait perdu. Par ailleurs, dans cette hypothèse le nouvel associé (héritier, donataire ou acquéreur des parts) ne bénéficierait pas de l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ce qui explique les décotes importantes sur les prix des transactions sur le marché secondaire.

A noter toutefois, en cas de décès de l'associé : le conjoint survivant soumis à une imposition commune recevant la pleine propriété ou l'usufruit des parts de la SCPI dans le cadre de la succession souhaitant continuer à bénéficier du dispositif fiscal pour la fraction du délai de 9 ans restant à courir après la transmission des parts doit demander la reprise de l'avantage fiscal à son profit et reprendre l'engagement de conservation des parts de la SCPI pour la durée restant à courir ; l'avantage fiscal n'est toutefois pas remis en cause (pour le passé) si le conjoint survivant décidait de ne pas reprendre l'engagement de conservation et de céder les parts de la SCPI sur le marché secondaire.

À savoir ce semestre

Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI PREMELY HABITAT 3 BBC se tiendra le **mardi 23 juin 2026 à 17h30.**

L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée Générale, soit par vote électronique (connectez-vous à votre espace privé https://espace-prive.amundi-immobilier.com/ login muni de votre numéro d'associé), soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 10 juillet 2024, pour un mandat de trois exercices.

Aucun mandat ne venant à échéance à la prochaine Assemblée Générale, il n'y a donc pas d'appel à candidature pour l'année 2026.

Nous vous informons par avance que le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé en 2027.

Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2025 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2026

Elles seront disponibles sur votre Espace privé fin 1ère quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2e quinzaine d'avril.

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 issus du placement de la trésorerie disponible. Les revenus financiers 2025 sont soumis à une imposition forfaitaire de 30 % composée de 17,2 % de prélèvements sociaux et de 12,8 % au titre d'impôt sur le revenu.

Plus-values immobilières (PVI) : dans le cas de cession de parts, l'impôt sur la PVI est déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé. La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la PVI. Dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, la Société de Gestion établit la déclaration et paie l'impôt sur la PVI pour le compte de chacun des associés.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1er janvier de l'année n.

Votre site : amundi-immobilier.com
Votre espace privé : espace-prive.amundi-immobilier.com

Nous contacter

associe-amundi-immobilier@amundi.com

04 90 87 96 28
lundi-vendredi (09h00-16h45)

Amundi Immobilier - Gestion des associés
TSA 56003/26906 VALENCE Cedex 9

PREMELY HABITAT 3 BBC : Visa AMF SCPI n° 11-18 du 19 juillet 2011.
Amundi Immobilier : 91-93, boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris Cedex 15 - France / Site internet : www.amundi-immobilier.com / Société par actions simplifiée 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.
Conception graphique Art'6 - Crédit photo : MyPhotoAgency.