

# PREMELY HABITAT 3 BBC

## BULLETIN D'INFORMATION

N° 2014 - 03 valable du 1<sup>er</sup> octobre 2014 au 31 décembre 2014 - Période analysée : 1<sup>er</sup> juillet 2014 au 30 septembre 2014

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

### DISTRIBUTION DES REVENUS

La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après livraison des immeubles, acquis en l'état futur d'achèvement, et location des appartements, soit à compter du second semestre 2014.

**Pendant la phase de constitution du patrimoine, les revenus de la SCPI seront composés des intérêts produits par le placement des fonds en attente d'investissement. Durant cette période, le résultat distribuable dépendra de l'assiette et des taux des placements financiers issus de la collecte des capitaux.**

L'intégralité du résultat de cette phase de constitution ne sera pas distribuée, de manière à constituer un report à nouveau qui permettra de lisser les distributions de revenus.

Dividende prévisionnel 2014 (avant imposition)	10,00 €
Acomptes de distribution 2014 (avant imposition)	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 22/04/2014)	2,50 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 21/07/2014)	2,50 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/10/2014)	2,50 €

### CHIFFRES CLÉS

	31/12/12	31/12/13	30/09/14
Nombre d'appartements	132	288	288
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	8 848	17 659	17 659
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	n.a.	n.a.	n.a.
Capital social (en €)	91 676 640	91 676 640	91 676 640
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	1 833,57	1 770,65	1 770,65
Valeur ISF par part (en €)	1 650,21	1 593,59	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	0,00	3,00	7,50
Nombre de parts	52 089	52 089	52 089
Nombre d'associés	2 003	2 010	2 012

(1) Voir glossaire. (2) Montant cumulé à la fin de la période.  
n.a. : non applicable.

### ÉDITORIAL

Chers Associés,

Les ventes dans le marché résidentiel accusent un repli avec des disparités entre le neuf et l'ancien.

Dans le neuf, au 2<sup>e</sup> trimestre 2014, le repli est de 22 % pour les ventes et de 19 % pour les mises en chantier par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2013.

Cela s'explique par :

- le ralentissement de la demande des "investisseurs" moins attirés par les mesures fiscales récentes (dispositif Duflot, imposition sur les plus-values immobilières,...),
- le recul de la demande des ménages pour accéder à la propriété face à une conjoncture économique dégradée (niveau de chômage), un niveau élevé des prix immobiliers et des contraintes sur les prêts, notamment ceux à taux zéro.

Dans l'ancien, la baisse des prix de l'immobilier est contenue et le volume des ventes résiste.

La demande sur ce marché bénéficie de l'effet "valeur refuge", ainsi que des besoins des particuliers de préparer leur retraite et de l'opportunité de taux de crédit très bas.

En 2015, cette tendance devrait se poursuivre, les mêmes facteurs continuant à jouer, avec toutefois deux différences :

- les taux de crédit immobilier resteraient relativement stables, voire légèrement en hausse,
- les mesures de soutien au logement annoncées en juin-juillet devraient infléchir la baisse des ventes dans le logement neuf et permettre une légère reprise.

S'agissant de votre SCPI PREMELY HABITAT 3 BBC, l'immeuble du Perreux a été livré le 25 septembre 2014.

Sur les 62 lots livrés à Morangis et à Marseille, 41 sont loués contre 15 au 30 juin 2014.

Les prochaines livraisons seront étalées du 4<sup>e</sup> trimestre 2014 au 3<sup>e</sup> trimestre 2015.

Un soin tout particulier est porté à la sélection des locataires afin de limiter les défauts de paiement.

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'acquisition AEM (*) (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Promoteur	Situation locative au 30/09/2014
<b>ILE-DE-FRANCE</b>								
40 Rue des Meuniers 93100 MONTREUIL	22	11	1 155	6 728 519	14/06/2012	4 <sup>e</sup> trimestre 2014	Cogedim	
14, Route du Pavé des Gardes 92370 CHAVILLE	24	24	1 573	8 939 145	20/12/2012	1 <sup>er</sup> trimestre 2015	BNPPI / Bouygues Immobilier	
89 Cours des Petites Écuries 77185 LOGNES	26	26	1 470	5 197 860	25/10/2012	4 <sup>e</sup> trimestre 2014	Pitch Promotion	
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	14 appartements libres 2 maisons libres
247, Rue Jean Jacques Rousseau 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28	26	1 636	11 594 857	21/03/2013	4 <sup>e</sup> trimestre 2014	Cap Synthèse	
247, Rue Jean Jacques Rousseau (extension) 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	4	0	410	3 013 353	27/12/2013	4 <sup>e</sup> trimestre 2014	Cap Synthèse	
3 bis et 5, Avenue Jeanne d'Arc 94110 ARCUEIL	25	18	1 509	7 877 608	22/02/2013	4 <sup>e</sup> trimestre 2014	Coffim / Eiffage/Immobilier	
Boulevard du Château 78280 GUYANCOURT	16	26	1 019	4 207 892	07/02/2013	4 <sup>e</sup> trimestre 2014	Eiffage et Coffim	
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	12 appartements libres
19/21 Rue de Paris 92110 CLICHY-LA-GARENNE	11 appartements 5 maisons	16	1 153	6 804 529	06/03/2013	4 <sup>e</sup> trimestre 2014	Parthena	
39, Rue Traversière 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	23	26	1 625	11 537 500	19/06/2013	3 <sup>e</sup> trimestre 2015	Nexity	
10, Rue Bezons 92400 COURBEVOIE	26	26	1 399	9 617 587	31/10/2012	4 <sup>e</sup> trimestre 2014	Cogedim	
<b>PROVINCE</b>								
90 Chemin du Roy d'Espagne 13009 MARSEILLE	42	64	2 155	7 474 578	21/06/2012	30/04/2014	Coffim	9 appartements libres
<b>TOTAL</b>	<b>288</b>	<b>318</b>	<b>17 659</b>	<b>94 187 942</b>				<b>35 appartements libres 2 maisons libres</b>

(\*) Acte en main

Le patrimoine de la SCPI Premely Habitat 3 BBC est entièrement constitué au 27 décembre 2013.

## MARCHÉ DES PARTS

### Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2014.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2014.

### Rappel de l'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 acquis par la SCPI, quelle que soit la date d'acquisition.

Le début de cette période de détention n'est pas encore déterminé à ce jour. 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).

### Rappel des 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 l'achat intervient, date à laquelle le vendeur perd, quant à lui, jouissance de celles-ci.

# DEMANDE DE DISPENSE DU PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE À TITRE D'ACOMPTE SUR CAPITAUX MOBILIERS AYANT LA NATURE D'INTÉRÊTS POUR L'ANNÉE 2015

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 2013 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 2014**, 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 2015, si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus de 2013 n'excède pas 25 000 euros pour un célibataire, veuf ou divorcé et 50 000 euros pour un couple marié ou pacsé soumis à une imposition commune.

Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

## GLOSSAIRE

**Le 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.

**La valeur de réalisation** : somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

## CONTACTER AMUNDI IMMOBILIER POUR TOUTES VOS QUESTIONS SUR LES SCPI



0820 04 10 30

*(0,12 €/mn + coût depuis un mobile - tous les appels sont enregistrés)  
du lundi au vendredi (8h30 à 17h30)*



Amundi Immobilier  
90 boulevard Pasteur - CS 21564  
75730 Paris Cedex 15



associe-amundi-immobilier@amundi.com

## 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 la prochaine confrontation).

---

## PREMELY HABITAT 3 BBC

Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) n° SCPI 11-18 du 19 juillet 2011.  
Siège Social : 91 /93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS  
Adresse postale : 91 /93, boulevard Pasteur - 75710 PARIS CEDEX 15

### SOCIÉTÉ DE GESTION

#### Amundi Immobilier

91-93, Boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France  
Société Anonyme au capital de 15 666 374 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

