

PREMELY HABITAT 3 BBC

BULLETIN D'INFORMATION

N° 2015 - 01 valable du 1^{er} avril 2015 au 30 juin 2015 - Période analysée : 1^{er} janvier 2015 au 31 mars 2015

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

DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende annuel prévisionnel 2015 (avant imposition)	20,00 €
Acompte de distribution 2015 (avant imposition)	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2015)	5,00 €

CHIFFRES CLÉS

	31/12/13	31/12/14	31/03/15
Nombre d'appartements	288	288	288
Surface totale (en m ²)	17 659	17 659	17 659
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	n.a.	n.a.	n.a.
Capital social (en €)	91 676 640	91 676 640	91 676 640
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	1 770,65	1 798,13 ⁽³⁾	1 798,13 ⁽³⁾
Valeur ISF par part (en €)	1 593,59	1 618,32 ⁽⁴⁾	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	3,00	10,00	5,00
Nombre de parts	52 089	52 089	52 089
Nombre d'associés	2 010	2 012	2 013

(1) Voir glossaire.

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

(3) Valeur de réalisation sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 2 juin 2015.

(4) Valeur ISF est égale à Valeur de réalisation au 31/12/2014 - 10 %.
n.a. : non applicable.

ÉDITORIAL

Chers Associés,

Dans un contexte économique mitigé avec une faible croissance du PIB (+ 0,4 % en 2014 et + 1,1 % en 2015) et une hausse du chômage (9,8 % en 2014 et 10,2 % en 2015), le marché de l'immobilier résidentiel reste en baisse. Il se corrige toujours de façon graduelle et assez limité par rapport aux autres pays européens avec toujours des disparités entre le neuf et l'ancien. Cette situation s'explique par des facteurs conjoncturels globalement négatifs (hausse du chômage, mesures fiscales, prix surévalués) et des fondamentaux structurels plutôt positifs (taux de crédit bas, démographie, préparation de la retraite, valeur refuge).

Le marché du neuf est en recul :

- les ventes de logements neufs (filère promoteurs) se sont stabilisées en 2013 et reculent de nouveau en 2014 de 85 800 unités, soit - 4 % sur un an,
- en 2014, les mises en chantier et les permis de construire baissent nettement (respectivement - 11,3 % et - 10 %),
- le prix moyen des appartements neufs a enregistré une légère baisse de - 0,6 % (9 derniers mois de l'année 2014). Face à l'allongement des délais de commercialisation, les promoteurs ont progressivement révisé leurs grilles de valeurs.

Le marché de l'ancien résiste :

- En 2014, les ventes de logements anciens ont légèrement régressé (- 2,4 %) et représentent 700 000 unités.
- Les prix dans l'ancien se replient de - 2,2 % sur un an au 4^e trimestre 2014 (- 2,1 % en 2012 et - 1,9 % en 2013), nous notons de fortes disparités entre les régions.

Le marché locatif est en baisse :

- les loyers moyens facturés aux nouveaux locataires ont baissé de 1,1 % en 2014 et ont stagné pour les locataires en place. Cette tendance touche toutes les régions, y compris l'Île-de-France et Paris, mais la baisse est plus marquée en province et dans les petites et moyennes villes où le stock de biens à louer est important, mettant une pression à la baisse sur les loyers.

Perspectives 2015 :

Ces tendances devraient se poursuivre, ainsi les ventes dans l'ancien seraient en léger repli alors que les ventes dans le neuf seraient en légère hausse (effet des mesures de soutien au logement neuf annoncées mi-2014). Les prix pourraient baisser de 2,5 % dans l'ancien.

S'agissant de votre SCPI PREMELY HABITAT 3, 4 immeubles ont été livrés au cours de ce trimestre dans les villes de Guyancourt, d'Arcueil, d'Issy Les Moulineaux et Lognes. Les prochaines livraisons devraient s'étaler jusqu'à fin 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 ²)	Prix d'acquisition AEM (*) (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Promoteur	Situation locative au 31/03/2015
ILE-DE-FRANCE								
"POLYCHROME" 42 Rue des Meuniers 93100 MONTREUIL	22	11	1 155	6 728 519	14/06/2012	05/11/2014	Cogedim	100 % loué
14, Route du Pavé des Gardes 92370 CHAVILLE	24	24	1 573	8 939 145	20/12/2012	1 ^{er} trimestre 2016	BNPPI / Bouygues Immobilier	
89 Cours des Petites Ecuries 77185 LOGNES	26	26	1 470	5 197 860	25/10/2012	27/03/2015	Pitch Promotion	26 appartements libres
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	4 appartements libres
247, Rue Jean Jacques Rousseau 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28	26	1 636	11 594 857	21/03/2013	12/03/2015	Cap Synthèse	28 appartements libres
247, Rue Jean Jacques Rousseau (extension) 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	4	0	410	3 013 353	27/12/2013	12/03/2015	Cap Synthèse	4 appartements libres
3 bis et 5, Avenue Jeanne d'Arc 94110 ARCEUIL	25	18	1 509	7 877 608	22/02/2013	30/01/2015	Coffim / Eiffage/Immobilier	22 appartements libres
10 Rue Jacques Prévert 78280 GUYANCOURT	16	26	1 019	4 207 892	07/02/2013	13/01/2015	Eiffage et Coffim	13 appartements libres
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	1 appartement libre
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	7 appartements libres
39, Rue Traversière 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	23	26	1 625	11 537 500	19/06/2013	3 ^e trimestre 2015	Nexity	
14 Rue de Bezons 92400 COURBEVOIE	26	26	1 399	9 617 587	31/10/2012	2 ^e trimestre 2015	Cogedim	
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	Coffim	2 appartements libres
TOTAL	288	318	17 659	94 187 942				107 appartements libres

(*) Acte en main

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

De nouvelles mesures de sécurisation, eu égard à la proximité d'anciennes carrières entraînent un retard dans la livraison de l'immeuble de Chaville.

MARCHÉ DES PARTS

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au 1^{er} trimestre 2015.

17 parts en attente de cession soit 0,03 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au 1^{er} trimestre 2015.

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).

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.

VIE SOCIALE

Nous vous rappelons que l'**Assemblée Générale de Premely Habitat 3 se tiendra le mardi 2 juin 2015 à 16 heures**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée par courrier deuxième quinzaine de mai.

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 pourrez 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.**

À défaut de quorum, une seconde consultation sera organisée le lundi 29 juin 2015.

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.

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.

CONTACTER AMUNDI IMMOBILIER POUR TOUTES VOS QUESTIONS SUR LES SCPI

	
0820 04 10 30 du lundi au vendredi (8h30 à 17h30) (0,12 €/mn + coût depuis un mobile, tous les appels sont enregistrés)	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 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

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

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

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

