

# PREMELY HABITAT 3 BBC

## BULLETIN D'INFORMATION

N° 2015 - 04 valable du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 31 mars 2016 - Période analysée : 1<sup>er</sup> octobre 2015 au 31 décembre 2015

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

### DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende annuel 2015 (avant imposition)	20,00 €
Acomptes de distribution 2015 (avant imposition)	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2015)	5,00 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2015)	5,00 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/10/2015)	5,00 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/01/2016)	5,00 €
Prochain acompte prévu vers le 20/04/2016	

### CHIFFRES CLÉS

	31/12/13	31/12/14	31/12/15
Nombre d'appartements	288	288	288
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	17 659	17 659	17 659
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	n.a.	n.a.	73,43 % <sup>(3)</sup>
Capital social (en €)	91 676 640	91 676 640	91 676 640
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	1 770,65	1 798,13	n.c.
Valeur ISF par part (en €)	1 593,59	1 618,32	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	3,00	10,00	20,00
Nombre de parts	52 089	52 089	52 089
Nombre d'associés	2 010	2 012	2 016

(1) Voir glossaire.

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

(3) Moyenne annuelle.

n.a. : non applicable.

n.c. : non communiqué, en cours d'établissement.

### ÉDITORIAL

Chers Associés,

La Banque de France prévoit un atterrissage de la croissance à 1,2 % en France pour 2015 après un dernier trimestre en hausse de 0,3 %. Les prévisions de croissance du PIB dans la zone euro sont de 0,4 % par trimestre pour le premier semestre 2016. Cette croissance serait portée par la consommation des ménages et les investissements, favorisés par un environnement de taux et de prix du pétrole toujours bas.

Le marché du neuf observe une reprise des ventes de +19 % au premier semestre 2015, permettant de réduire le stock de logements neufs (-2 %). Cette nette reprise est portée par les investisseurs qui profitent du dispositif Pinel ainsi que des taux de crédit historiquement bas.

Dans l'ancien, le nombre de ventes augmente de 10 % sur les huit premiers mois de 2015 après deux années de stagnation profitant d'une baisse des prix. Paris est plus touchée avec une baisse de -3,1 % contre -2,8 % en province. Pour autant, en région des disparités importantes subsistent avec des villes enregistrant de fortes baisses (-12 % à Metz, -11 % à Nancy) et des villes connaissant une légère progression (+3 % à Rennes, +2 % à Bordeaux).

Les loyers connaissent à fin novembre une baisse de -1,1 % cumulée sur 12 mois glissants. Cette variation est toutefois disparate selon le type de logement, la baisse étant beaucoup plus marquée pour les petites surfaces (-2,4 %) que pour les grandes surfaces, globalement stables (+0,4 % pour les 4 pièces et +0,1 % pour les 5 pièces et plus). Le niveau actuel de la vacance, au plan national s'élève en moyenne à 6 semaines, avec des contrastes locaux marqués, et représente une perte annuelle de 3,6 % des loyers perçus.

Le redressement des ventes observé sur 2015 s'explique essentiellement par les mesures de soutien au logement neuf, les taux de crédit historiquement bas et l'ajustement des prix sur l'ancien. Cette tendance devrait se poursuivre sur l'année 2016 tant que les taux resteront bas.

S'agissant de votre SCPI PREMELY HABITAT 3 BBC, le taux d'occupation financier est de 86,09 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2015 contre 82,46 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2015. L'immeuble de Chaville a été livré mi-décembre.

Compte tenu du retard de livraison une indemnité de 137 K€ a été versée à la SCPI. Ce montant est inscrit dans les comptes au 31 décembre 2015.

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

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2016.

Cordialement,

**Julien Roqueta**  
Gérant de la SCPI



Votre Société de Gestion Amundi Immobilier a été primée au Palmarès de Gestion de Fortune 2016 en recevant le 3<sup>e</sup> prix des gestionnaires de SCPI de logements.

# 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	Promoteur	Situation locative au 31/12/2015
<b>ILE-DE-FRANCE</b>								
"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	16/12/2015	BNPPI / Bouygues Immobilier	24 logements vacants
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	8 logements vacants
247, Rue Jean Jacques Rousseau (extension) 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	4	0	410	3 013 353	27/12/2013	12/03/2015	Cap Synthèse	100 % loué
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	1 logement vacant
10 Rue Jacques Prévert 78280 GUYANCOURT	16	26	1 019	4 207 892	07/02/2013	13/01/2015	Eiffage et Coffim	100 % loué
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-BILLANCOURT	23	26	1 625	11 537 500	19/06/2013	1 <sup>er</sup> trimestre 2016	Nexity	N/A
14 Rue de Bezons 92400 COURBEVOIE	26	26	1 399	9 617 587	31/10/2012	24/04/2015	Cogedim	4 logements vacants
<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	100 % loué
<b>TOTAL</b>	<b>288</b>	<b>318</b>	<b>17 659</b>	<b>94 187 942</b>				<b>39 logements vacants</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 sur le marché secondaire au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2015.

192 parts sont en attente de cession, soit 0,37 % de la capitalisation.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 4<sup>e</sup> 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.

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.



Marseille



Montreuil



Courbevoie



Lognes



Guyancourt



Arcueil

## CONVOCATION AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ET VOTE EN LIGNE

A compter de 2016, vous pourrez accéder à votre dossier de convocation et voter aux Assemblées Générales en ligne.

Pour bénéficier de cette consultation en ligne, il vous suffit de nous donner votre accord écrit en retournant le formulaire joint complété et signé.

## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de la SCPI PREMELY HABITAT 3 BBC se tiendra le **mercredi 01 juin 2016 à 16 H 00**.

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, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation ou par voie électronique.



## RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Aucun mandat ne venant à échéance à la prochaine Assemblée Générale, il n'y a donc pas d'appel à candidature pour l'année 2016.

Nous vous informons par avance que le Conseil de surveillance sera intégralement renouvelé en 2018.

Un appel à candidature sera donc lancé à cet effet en début d'année 2018.

**Toutefois**, le nombre de membres du Conseil étant actuellement égal au minimum légal, en cas de démission d'un des membres, le Conseil devrait immédiatement nommer un remplaçant afin de rester constitué d'au moins 7 membres.

Tout associé peut donc dès à présent faire connaître son intérêt pour remplacer un éventuel démissionnaire.

### Rappel des règles statutaires et du Règlement Intérieur pour se porter candidat au Conseil de Surveillance

- Nombre minimum-maximum de membres du Conseil : de 7 à 12
- Nombre minimum de parts : 5
- Age maximum au jour de la candidature : 70 ans
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI gérées par Amundi Immobilier : 4
- Durée du mandat : 3 ans
- Toujours rééligibles

### Informations à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance

La lettre de candidature doit comporter les informations suivantes :

- Numéro d'associé,
- Nom, prénoms, date de naissance et profession,
- Adresse postale, adresse mail et numéro de téléphone,
- Copie de la carte d'identité ou du passeport, en cours de validité
- Nombre de parts détenues dans la SCPI,
- Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier,
- Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI

et doit être adressée **par lettre recommandée avec accusé de réception** à :

Amundi Immobilier – Service Juridique  
Bureau 91A-05.J30  
90 Bd Pasteur – CS 21564  
75730 Paris Cedex 15

#### TRÈS IMPORTANT

Si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre courrier dans un délai de 15 jours suivant votre envoi, nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec nos Services

- par téléphone : 0820 04 10 30
- ou par mail : [contact-immobilier@amundi.com](mailto:contact-immobilier@amundi.com)  
ou [associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto:associe-amundi-immobilier@amundi.com)

## FISCALITÉ

### Fiscalité des revenus et plus-values des SCPI (pour les 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-value

S'agissant des 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.

#### Valeur ISF

La valeur ISF par part sera transmise (début avril 2016) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus et sera aussi communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2016.

## 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.

## 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 d'un appel,  
tous les appels sont enregistrés)



Amundi Immobilier  
90 boulevard Pasteur  
CS 21564  
75730 Paris Cedex 15



[associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto: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 prochaine confrontation).

## PREMEY 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](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

