

# La lettre PREMELY Habitat 3 BBC

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

Bulletin d'information du 2<sup>e</sup> trimestre 2013 - Valable jusqu'au 30 septembre 2013  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> avril 2013 au 30 juin 2013

N° 7 - JUILLET 2013

## Éditorial



Montreuil

## Distribution

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. La première distribution interviendra au plus tard en 2015.

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 2013 (avant imposition)	3,00 €
Acompte de distribution 2013 (avant imposition)	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 22/04/2013)	0,75 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 22/07/2013)	0,75 €

## Chiffres clés

		31/12/11	31/12/12	30/06/13
Nombre d'appartements	Société en cours de constitution		132	288
Surface totale (en m <sup>2</sup> )		8 848	17 659	
Taux d'occupation financier		n.c.	n.c.	
Capital social (en €)		91 676 640	91 676 640	
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	Société en cours de constitution		1 833,57	1 833,57
Valeur ISF par part (en €)		1 650,21	-	
Dividende brut par part (en €) avant imposition		0,00	1,50	
Nombre de parts		52 089	52 089	
Nombre d'associés		2 003	2 004	

(1) Voir glossaire. (2) Montant cumulé à la fin de la période.



Chers Associés,

Le recul des ventes a été marqué sur l'ensemble de l'année 2012. Cette baisse sensible des transactions, qui s'est poursuivie au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, est due à un environnement macro-économique dégradé et un durcissement des règles fiscales toujours instables.

Après la hausse des loyers enregistrée au 3<sup>e</sup> trimestre 2012, et celle plus modérée du 4<sup>e</sup> trimestre portant la hausse à 2,2 % sur l'ensemble de l'année, les loyers ont reculé en début d'année (- 0,8 % en rythme annuel à fin février 2013).

Dans un contexte de récession annoncée et de durcissement de la fiscalité, la morosité continuera probablement à prévaloir sur le marché de l'immobilier résidentiel. Le recul des ventes, tant dans l'ancien que dans le neuf, devrait se poursuivre impactant négativement les valeurs. Ainsi, seules 575 000 transactions dans l'ancien et 70 000 dans le neuf sont anticipées en 2013. Les prix moyens des logements anciens, qui avaient reculé de manière contenue de 1,3 % en 2012, devraient enregistrer une baisse plus marquée de l'ordre de 6 % en 2013 et de 5 % en 2014. Les prix des logements neufs devraient, quant à eux, baisser plus légèrement.

S'agissant de la SCPI Premely Habitat 3 BBC, le patrimoine est entièrement acquis à l'exception d'un contrat de réservation signé pour l'extension de l'immeuble d'Issy-les-Moulineaux. La SCPI est composée de 13 immeubles (288 appartements) principalement localisés en Ile-de-France.

La majorité des livraisons devraient intervenir fin 2014.

Nous remercions les Associés qui ont participé aux Assemblées Générales de juin dernier.

Cordialement,

**Julien Roqueta**  
Gérant de la SCPI

# État du patrimoine locatif

Adresse	Nombre d'appartements	Nombre de parkings	Surface (en m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM (*) (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Promoteur
<b>ILE-DE-FRANCE</b>							
40 Rue des Meuniers - 93100 MONTREUIL	22	11	1 155	6 728 519	14/06/12	3 <sup>e</sup> trim 2014	Cogedim
14, Route du Pavé des Gardes - 92370 CHAVILLE	24	24	1 573	8 939 145	20/12/12	1 <sup>er</sup> trim 2015	BNPPI & Bouygues Immobilier
Cours des Petites Ecuries / Rue Gabriel 77185 LOGNES	26	26	1 470	5 197 860	25/10/12	4 <sup>e</sup> trim 2014	Pitch Promotion
8, Rue de l'Orangerie 94170 LE-PERREUX-SUR-MARNE	14 appartements 2 maisons	19	1 097	5 701 304	26/11/12	3 <sup>e</sup> trim 2014	Sodéarif
247, Rue Jean Jacques Rousseau 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28	26	1 636	11 594 857	21/03/13	4 <sup>e</sup> trim 2014	Cap Synthèse
247, Rue Jean Jacques Rousseau (extension) 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	4	4	410	3 013 353	30/04/13	4 <sup>e</sup> trim 2014	Cap Synthèse
3 bis et 5, Avenue Jeanne d'Arc - 94110 ARCUEIL	25	18	1 509	7 877 608	22/02/13	4 <sup>e</sup> trim 2014	Coffim et Eiffage Immobilier
Boulevard du Château - 78280 GUYANCOURT	16	26	1 019	4 207 892	07/02/13	4 <sup>e</sup> trim 2014	Eiffage et Coffim
Place Lucien Boileau - 94420 MORANGIS	20	36	1 458	5 493 210	08/02/13	1 <sup>er</sup> trim 2014	Nexity et Real Investissement Patrimoine
Rue de Paris - 92110 CLICHY-LA-GARENNE	16	16	1 153	6 804 529	06/03/13	3 <sup>e</sup> trim 2014	Pathena
39, Rue Traversière 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	23	16	1 625	11 537 500	19/06/13	3 <sup>e</sup> trim 2015	Nexity
10, Rue Bezons - 92400 COURBEVOIE	26	26	1 399	9 617 587	31/10/12	4 <sup>e</sup> trim 2014	Cogedim
<b>PROVINCE</b>							
Chemin du Roy d'Espagne - 13000 MARSEILLE	42	64	2 155	7 474 578	21/06/12	1 <sup>er</sup> trim 2014	Coffim
<b>TOTAL</b>	<b>288</b>	<b>312</b>	<b>17 659</b>	<b>94 187 942</b>			

(\*) Acte en main.

Le Patrimoine de la SCPI Premely Habitat 3 est entièrement constitué au 19 juin 2013 à l'exception du contrat de réservation signé pour l'extension d'Issy-les-Moulineaux.

## Marché des parts

### Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2013.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2013.

### 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.

## Vie sociale

Les Assemblées Générales de PREMELY HABITAT 3 BBC des 5 et 20 juin 2013 ont adopté toutes les résolutions à la majorité entre 92,91 % et 98,26 %.

## Glossaire

- Le taux d'occupation financier est le 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 correspond à la somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur nette des autres actifs.

## Contactez Amundi Immobilier

Afin de mieux répondre à vos attentes, nous vous informons qu'un numéro de téléphone unique a été mis en place pour toutes vos questions sur vos SCPI :

**0820 04 10 30 (Coût d'un appel local, les appels sont enregistrés).**

### 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** : La note d'information prévue par la loi a reçu le visa AMF SCPI n° 11-18 du 19 juillet 2011.

**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) - Crédit photo : Christophe Audebert