

La confiance, ça se mérite

Premely Habitat

Société 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.

Marseille 13^{ème}, actif cédé en 2025Chiffres clés⁽¹⁾
au 31/12/2025

137 logements

Surface patrimoine
8 771 m²Taux d'Occupation Financier
annuel
72,60%Distribution⁽²⁾ par part
du semestre
4,00 € T3 / 8,00 € T4Capital social
76 000 000 €Valeur de réalisation et
de reconstitution⁽³⁾
56,9 M€Nombre de parts
50 000Nombre d'associés
2 040

Edito

Chers Associés,

La mise en vente de votre patrimoine est à ce jour orientée exclusivement appartement par appartement et dans ce cadre, au cours du second semestre, 25 cessions ont été réalisées pour un montant global de 8 704 K€ :

- huit à Lyon pour un total de 2 021 K€
- six à Issy-les-Moulineaux pour un total de 2 765 K€
- trois à Asnières Berlin Spandau pour un total de 1 075 K€
- trois à Chatillon pour un total de 908 K€
- quatre à Massy pour un total de 1 144 K€
- une à Asnières Frères Chausson pour un total de 791 K€

Le montant des ventes du second semestre, diminué des besoins de trésorerie de la SCPI (couvrant notamment les factures reçues mais non encore payées ou les provisions de charges des immeubles en attente de redditions), permet le versement d'un acompte de liquidation de 82 € par part en complément de celui réalisé en octobre 2025 de 55 € par part, soit un total de 835 € par part depuis le début de la mise en liquidation.

Pour le reste du patrimoine qui représente 7 immeubles et 137 lots à date, la commercialisation continue lot par lot. Nous avons d'ores et déjà signé 5 promesses de vente : 2 pour les actifs de Massy et de Châtillon et une pour Asnières Berlin Spandau. Nous avons actuellement 39 lots en vente.

Les relocations sont interrompues, en conséquence, le Taux d'Occupation Financier (TOF) s'établit à 71,33 % sur le patrimoine encore détenu par la SCPI au cours du second semestre (72,16 % au troisième trimestre, 70,48 % au quatrième trimestre) versus 73,76 % au premier semestre avec 39 logements vacants au 31 décembre 2025.

Du point de vue financier, le résultat annuel s'élève à 19,77 € par part ce qui a permis la distribution de 20 € par part sur les loyers de votre SCPI (8 € au 1^{er} semestre et 12 € au second semestre dont 8 € au titre du 4^e trimestre). La baisse du résultat au cours de l'année est à mettre en lien avec la cession d'une partie du patrimoine.

La distribution au titre de l'année 2026 sera déterminée en fonction des résultats de la SCPI. La Société de Gestion continuera à verser au fil de l'eau le produit des cessions.

Bien cordialement,

L'équipe de gestion de votre SCPI.

Détail des acomptes sur liquidation versés (par part)*

Période	Date de versement	Montant global (en €)	Montant/part (en €)	% du patrimoine cédé**
1 ^{er} trimestre 2024	22/04/2024	14 600 000	292	17,4%
2 ^e trimestre 2024	22/07/2024	6 600 000	132	8,7%
4 ^e trimestre 2024	20/01/2025	7 100 000	142	10,9%
1 ^{er} trimestre 2025	22/04/2025	4 400 000	88	7,9%
2 ^e trimestre 2025	21/07/2025	2 200 000	44	1,4%
3 ^e trimestre 2025	20/10/2025	2 750 000	55	2,2%
4 ^e trimestre 2025	20/01/2026	4 100 000	82	4,4%
Total		41 750 000	835	52,9%

* 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⁾
20,00 €

Acompte T1 2025 : 4,00 € versé le 22/04/2025

Acompte T2 2025 : 4,00 € versé le 21/07/2025

Acompte T3 2025 : 4,00 € versé le 20/10/2025

Acompte T4 2025 : 8,00 € versé le 20/01/2026

(1) Source : Amundi Immobilier.

(2) Avant prélèvement d'impôts sur revenus financiers.

(3) Valeur de réalisation : somme des valeurs vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs.
Valeur de reconstitution : valeur de réalisation augmentée des frais et droits d'acquisition.

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* (€)
Nanterre	52	0	52	0	0	17 150 000	1 421 948
Sartrouville	33	0	33	0	0	6 577 000	-1 263 297
Asnières Berlin Spandau	27	3	6	6	15	2 234 164	683 384
Asnières Frères Chausson	7	1	3	0	4	1 954 870	566 222
Châtillon	25	3	5	5	15	1 472 400	376 104
Massy	18	4	4	2	12	1 144 320	155 295
St-Cyr-L'Ecole	22	0	21	0	1	3 582 288	-162 140
Issy-Les-Moulineaux	59	6	6	19	34	2 764 728	1 143 242
Antony	8	0	0	2	6		
Lyon	26	8	10	5	11	2 620 888	841 667
Marseille	35	0	35	0	0	4 843 616	-1 368 784
Toulouse	30	0	30	0	0	3 494 236	-1 644 263
Total	342	25	205	39	98	47 838 510	749 378

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

Marché des parts

Marché secondaire

Période de confrontation	1 ^{er} semestre 2025	2 ^e semestre 2025
Nombre de parts échangées	10	41
Prix d'exécution moyen vendeur (net de frais) en €	732	664
Prix de transaction moyen acquéreur (frais à la charge du vendeur) en €	805	731
Nombre de parts en attente de cession	304	284

41 parts ont été échangées au cours du 2nd semestre 2025.

284 parts en attente de cession au 31 décembre 2025, soit 0,57 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré (prix librement fixé entre les parties) : aucune part échangée au cours du 2^e 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 (3^e jeudi du 3^e 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 : 1^{er} 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 20 février 2024. À 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.

À 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 toute fois 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.



Mise en liquidation amiable de la SCPI Premely Habitat

Suite à la décision de mise en liquidation amiable de la SCPI décidée en Assemblée Générale au 6 juillet 2022, 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, d'un 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 procédera 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.

À savoir ce semestre

Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI PREMELY HABITAT se tiendra le **mardi 23 juin 2026 à 14h30**.

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-privé.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 18 juin 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 1^{ère} quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2^e 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 1^{er} janvier de l'année n.

Dématérialisation

Tous vos documents sont disponibles sur votre Espace Privé : <https://espace-privé.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**



PREMELY HABITAT : Visa AMF SCPI n° 09-15 du 24 juillet 2009.

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.



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