



Marseille 13ème, actif détenu au 30 juin 2025

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 / Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Chiffres clés ⁽¹⁾ au 30/06/2025



162 logements



Surface du patrimoine
10 193 m²



Taux d'Occupation
Financier
73,76 %



Distribution ⁽²⁾ par part
du semestre
4,00 € T1 / 4,00 € T2



Capital social
76 000 000 €



Valeur de réalisation
par part ⁽³⁾
1 329,64 €



Valeur IFI par part ⁽⁴⁾
804,55 €



Nombre de parts
50 000



Nombre d'associés
2 040

Edito

Chers Associés,

Au premier semestre 2025, votre SCPI a poursuivi sa stratégie de cession initiée depuis sa mise en liquidation combinant la vente "en bloc" et la vente par lot.

Un immeuble a été cédé "en bloc" et dix appartements ont été vendus à la découpe au cours du semestre.

Concernant les ventes en bloc, l'immeuble de Marseille a été cédé à un bailleur social pour un montant de 4,44 M€ net vendeur pour une valeur d'acquisition de 5,76 M€. Deux préemptions locataires autorisées par la procédure des "accords collectifs" ont été réalisées et les ventes ont eu lieu ce semestre pour un montant total de 300 K€, se rajoutant à la vente "en bloc". Le prix du neuf d'origine n'a malheureusement pas rejoint le prix du second main sur notre secteur. Contrairement à ce que nous avions prévu le second main dans le secteur où se trouve l'immeuble a souffert d'une forte concurrence de programme neuf. A cela se rajoute un marché dominé par les locations et un plus faible appétit à l'acquisition (difficulté à l'obtention de prêt notamment). Enfin face à un marché immobilier incertain en 2023, qui a rendu l'accès au financement plus difficile pour les particuliers, nous avons opté pour une vente en bloc afin de sécuriser la transaction dans les meilleures conditions possibles. Cette stratégie, bien que moins favorable en termes de valorisation, nous a permis de limiter les risques liés à une commercialisation plus longue et incertaine.

La mise en vente de votre patrimoine est à ce jour orientée exclusivement appartement par appartement et dans ce cadre, cinq autres cessions ont été réalisées en plus-value (hors préemption locataire) :

- Trois à Asnières Berlin Spandau pour un total de 1 159 K€ pour des coûts d'acquisition de 870 K€,
- Deux à Asnières Frères Chausson pour un total de 1 164 K€ pour des coûts d'acquisition 813 K€.

Le montant des ventes du premier semestre, diminué des besoins de trésorerie de la SCPI, permet le versement d'un acompte de liquidation de 44 € par part en complément de celui réalisé en avril 2025 de 88 € par part, soit un total 698 € par part de depuis le début de la mise en liquidation.

Pour le reste du patrimoine qui représente 7 immeubles et 162 lots à date, la commercialisation se fera lot par lot.

Les relocations sont interrompues, en conséquence le Taux d'Occupation Financier (TOF) s'établit à 73,76 % sur le premier semestre (74,76 % au premier trimestre, 72,61 % au deuxième) avec 53 logements vacants au 30 juin 2025.

Du point de vue financier, la distribution sur les loyers de votre SCPI a été de 8,00 € par part sur le semestre (4,00 € au 1^{er}, 4,00 € au 2^e).

Bien cordialement,

L'équipe de gestion de votre SCPI.

Détail des acomptes sur liquidation versés (par part)*

Période	Date de versement	Montant (en €)	Montant/part (en €)
1 ^{er} trimestre 2024	22/04/2024	14 600 000	292
2 ^e trimestre 2024	22/07/2024	6 600 000	132
4 ^e trimestre 2024	20/01/2025	7 100 000	142
1 ^{er} trimestre 2025	22/04/2025	4 400 000	88
2 ^e trimestre 2025	21/07/2025	2 200 000	44
Total		34 900 000	698

* Depuis la mise en liquidation de votre SCPI. Ces acomptes sont versés aux plein propriétaires et aux nu propriétaires de parts.

Distribution des revenus 2025

Acompte T1 2025 versé le 22/04/2025	Acompte T2 2025 versé le 21/07/2025
4,00 €	4,00 €



Découvrez notre Rapport d'Investisseur Responsable 2024 !

Cette 4^{ème} édition met en lumière les actions concrètes menées en 2024 avec nos entreprises et partenaires pour progresser collectivement sur les sujets environnementaux, sociaux et de gouvernance. Cliquez ici ou scannez le QR code pour découvrir comment les actions concrètes, l'écoute et le dialogue créent des trajectoires d'investissement responsable ambitieuses, réalistes et partagées, au service de tous nos clients.



(1) Source : Amundi Immobilier.
(2) Avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.
(3) Valeur au 31/12/2024.
Valeur de réalisation: somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur des autres actifs.
(4) Valeur impôt sur la fortune immobilière au 01/01/2025.

Etat locatif du patrimoine ⁽¹⁾

Adresse	Nombre Logements	Surface (m ²)	Prix d'acquisition * AEM ** (€)	Date d'acquisition	Date de cessibilité	Situation locative au 30/06/2025
Ile-de-France						
6 Allée de Berlin Spandau - Bât E 92600 Asnieres	27	1 694	8 270 550	15/12/2009	01/02/2022	9 lots vacants
12 Rue des Frères Chausson - Bât C 92600 Asnieres	7	638	3 025 556	08/06/2010	05/10/2021	1 lot vacant
18-20 Rue Voltaire / 27 à 31 bis Avenue de la Paix 92320 Chatillon	25	1 842	8 028 500	05/03/2010	28/09/2021	6 lots vacants
16 a Rue Léonard de Vinci Bât. R 91300 Massy	18	1 100	4 603 270	16/11/2010	19/02/2023	5 lots vacants
12 Rue Lucien Sampaix 78210 St-Cyr-l'Ecole	22	946	3 886 792	29/11/2010	12/07/2022	100% loué
"Villa 13" East Park 87 & 89 Promenade du Verger 92120 Issy-Les-Moulineaux	59	3 556	20 380 595	10/12/2010	10/10/2023	20 lots vacants
8/10 Avenue Jules Ferry 78500 Sartrouville	33	1 780	7 931 289	14/12/2010	01/02/2023	Vendu
"Grand Parc" 14 Place d'Olmouc 92160 Antony	8	524	2 807 269	31/05/2011	01/03/2022	2 lots vacants
55-65 Avenue Hoche / 31-37-49-57-65 rue G. Tillion 92000 Nanterre	52	3 692	15 697 000	09/06/2011	19/01/2024	Vendu
Régions						
10 Allée Léopold Sédar Senghor "Zac du Bon Lait" 69007 Lyon	26	1 404	4 752 090	30/11/2010	28/03/2023	10 lots vacants
48, Boulevard Marcel Delprat 13013 Marseille	35	1 745	6 300 200	29/06/2010	28/09/2021	Vendu
5 Rue Simone Boudet (Hall I) 31200 Toulouse	30	1 592	5 187 399	07/10/2010	20/02/2024	Vendu
Total	342	20 513	90 870 510			53 lots vacants

(1) Source : Amundi Immobilier. * prix du foncier + travaux. ** acte en main.

Le Patrimoine de la SCPI Premely Habitat est entièrement constitué depuis juin 2011 et livré depuis juin 2013.

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 principaux)	VNC *	Prix de cession acté (€)	Plus ou moins value** (€)	Plus ou moins value*** (%)
Nanterre	52	0	52	15 728 052	17 150 000	1 421 948	9,0 %
Sartrouville	33	0	33	7 840 297	6 577 000	-1 263 297	-16,1 %
Asnières Berlin Spandau	27	3	3	870 048	1 159 518	289 470	33,3 %
Asnières Frères Chausson	7	2	2	813 339	1 164 310	350 971	43,2 %
Chatillon	25	0	2	429 911	564 000	134 089	31,2 %
Massy	18	0	0				
St-Cyr-L'Ecole	22	0	21	3 835 946	3 582 288	-253 658	-6,6 %
Issy-Les-Moulineaux	59	0	0				
Antony	8	0	0				
Lyon	26	0	2	407 076	600 000	192 924	47,4 %
Marseille	35	35	35	6 229 374	5 156 532	-1 072 842	
Toulouse	30	3	30	5 146 499	3 494 236	-1 652 263	-32,1 %
Total	342	43	180	41 300 542	39 447 884	-1 852 658	-4,5 %

(1) Source : Amundi Immobilier. * valeur nette comptable. **plus ou moins values avant impôts sur la plus value immobilière et incluant les frais et honoraires de liquidation. *** plus ou moins values rapportées à la valeur nette comptable.

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, 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.

Marché des parts

Marché secondaire

Période de confrontation du semestre	1 ^{er} trimestre 2025	2 ^e trimestre 2025	1 ^{er} semestre 2025
Nombre de parts échangées	0	10	10
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	0	731,50	731,50
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	0	805,00	805,00
Nombre de parts en attente de cession	238	304	304

10 parts ont été échangées au cours du 1^{er} semestre 2025.

304 parts en attente de cession au 30 juin 2025, soit 0,61% de la capitalisation.

Marché de gré à gré : aucune part échangée au cours 1^{er} semestre 2025.

Réouverture des transactions du marché secondaire à partir du 04/03/2024

- **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 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. A 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.

A 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 toutefois 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.



À savoir ce semestre

Assemblée Générale

Au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI PREMELY HABITAT du **8 juillet 2025**, sur deuxième convocation, toutes les résolutions ordinaires et extraordinaires ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Néant.

Option dispense de prélèvement à la source

Demande de dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire à titre d'acompte sur les revenus de placements à revenu fixe ou à revenu variable pour l'année 2026.

Les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis au prélèvement forfaitaire unique ("PFU") au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, soit une imposition globale de 30 %, ou sur option exercée sur la déclaration des revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le PFU est retenu à la source par l'établissement financier.

Dans certains cas il est possible de **solliciter une dispense du prélèvement obligatoire** selon le type de revenus financiers :

- **Revenus distribués (issus de valeurs mobilières)** : les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2024 est inférieur à 50 000 € (les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (les contribuables soumis à une imposition commune).

- **Produits de placement à revenu fixes (placements financiers)** : les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal 2024 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (soumis à une imposition commune).

Jusqu'au 30 novembre 2025, vous pouvez demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts et/ou de dividendes à percevoir en 2026. Dans ce cas, retourner le formulaire joint au présent bulletin semestriel, par email ou par courrier postal.

À défaut de dispense, le prélèvement réalisé s'imputera sur l'impôt sur le revenu (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) dû au titre de l'année 2026. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

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 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. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation ou valeur du marché secondaire au 31/12 de l'année n-1.

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