

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.

Asnières - Actif détenu au 30/06/2026

Chiffres clés⁽¹⁾
au 30/06/2026

123 logements

Surface patrimoine
8 213 m²Taux d'Occupation Financier
68,37 %Acomptes de distribution⁽²⁾
3,60 € T1 / 4,00 € T2Acomptes de liquidation
100,00 € T1 / 50,00 € T2Capital social
76 000 000 €Valeurs de réalisation
par part⁽³⁾
987,87 €Valeur IFI par part⁽⁴⁾
525,96 €Nombre de parts
50 000Nombre d'associés
2 042

Edito

Chers Associés,

Cessions réalisées ce semestre

La mise en vente de votre patrimoine est à ce jour orientée exclusivement appartement par appartement et dans ce cadre, au cours du premier semestre 2026, 14 cessions ont été réalisées pour un montant global de 4 432 K€ en recul par rapport au semestre précédent qui avait enregistré 25 cessions pour un montant de 8 704 K€.

Les 14 cessions se décomposent ainsi :

- 3 cessions supplémentaires sur l'immeuble à Asnières Berlin Spandau,
- 3 cessions supplémentaires sur l'immeuble à Chatillon,
- 2 cessions supplémentaires sur l'immeuble à Massy,
- 3 cessions supplémentaires sur l'immeuble à Issy-Les-Moulineaux,
- 3 cessions supplémentaires sur l'immeuble à Lyon.

Le patrimoine non vendu (123 lots), composé de lots en vente et en gestion, est situé sur 8 immeubles : ceux mentionnés ci avant, ainsi que sur Antony avec 2 lots en vente et 6 lots loués, Asnières Frères Chaussin avec 0 lot en vente et 4 lots encore occupés et St Cyr l'école vendu en totalité à l'exception d'un lot loué encore à ce jour.

Le patrimoine non encore vendu représente, au 30 juin 2026, 43,8 % de la valeur d'acquisition par votre SCPI.

Le contexte géopolitique, qui a eu pour conséquence une remontée des taux longs au 1^{er} semestre 2026, a eu un impact sur le marché de l'immobilier résidentiel. En attente des chiffres officiels, nous avons constaté un ralentissement du nombre des transactions ainsi qu'une augmentation des demandes de baisse de prix formulées par les acquéreurs. *Source : Amundi Immobilier.*

Activités locatives :

Les relocations sont interrompues ; en conséquence, le Taux d'Occupation Financier (TOF) s'établit à 68,37 % sur le patrimoine encore détenu par la SCPI au 1^{er} semestre 2026 (31 logements vacants et 92 loués au 30 juin 2026) versus 71,33 % au deuxième semestre 2025. Le principal immeuble en termes de surface est l'immeuble d'Issy les Moulineaux avec 17 lots en vente et 33 loués.

Distribution d'acomptes de distribution sur résultat et d'acomptes de liquidation :

D'un point de vue financier, le résultat du semestre a permis de distribuer 3,60 € par part au 1^{er} trimestre puis 4,00 € par part au 2^e soit un total de 7,60 € par part ce semestre. La baisse du résultat au cours de l'année est à mettre en lien avec la cession d'une partie du patrimoine.

Le montant des ventes du premier 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 relocations), a permis le versement d'un acompte de liquidation de 100 € par part au 1^{er} trimestre 2026 et 50 € au 2^e trimestre 2026, soit un total de 985 € par part depuis le début de la mise en liquidation.

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,

Détail des acomptes versés par part en €*

Période	Date de versement	Acompte de distribution	Acompte de liquidation	% du patrimoine cédé**
T1 2024	22/04/2024	8,00	292,00	17,4 %
T2 2024	22/07/2024	8,00	132,00	8,7 %
T3 2024	21/10/2024	8,00	0,00	0,2 %
T4 2024	20/01/2025	16,00	142,00	10,2 %
T1 2025	22/04/2025	4,00	88,00	8,0 %
T2 2025	21/07/2025	4,00	44,00	1,2 %
T3 2025	20/10/2025	4,00	55,00	2,3 %
T4 2025	20/01/2026	8,00	82,00	4,6 %
T1 2026	20/04/2026	3,60	100,00	1,4 %
T2 2026	20/07/2026	4,00	50,00	2,2 %
Total			985,00	56,2 %

*Ces acomptes sont versés aux pleins propriétaires et aux nus propriétaires de parts.

** 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.

Dématérialisation

Conformément à la réglementation en vigueur et dans une démarche de réduction de notre empreinte environnementale, le bulletin semestriel ne sera plus adressé par voie postale, à partir de décembre 2026. Il sera à votre disposition sur le site internet d'Amundi Immobilier ainsi que sur votre Espace Privé : <https://espace-prive.amundi-immobilier.com/login>.

(1) Source : Amundi Immobilier
 (2) Avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.
 (3) Valeur de réalisation : somme des valeurs vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs au 31/12/2025 diminuée des acomptes de liquidation.
 (4) Valeur impôt sur la fortune immobilière au 01/01/2026.

Avancement de la cession du patrimoine ⁽¹⁾

Adresse	Patrimoine d'origine (lots)	Nombre de lots vendus depuis la mise en liquidation	Dont nombre de lots vendus ce semestre	Nombre de lots en vente	Nombre de lots en gestion*	Prix de cession acté (€)	Plus ou moins value**(€)
Nanterre	52	52	0	0	0	17 150 000	1 421 948
Sartroville	33	33	0	0	0	6 577 000	-1 263 297
Asnières Berlin Spandau	27	9	3	4	14	3 147 164	891 804
Asnières Frères Chausson	7	3	0	0	4	1 954 870	546 447
Chatillon	25	8	3	3	14	2 274 400	635 826
Massy	18	6	2	3	9	1 697 320	230 388
St-Cyr-L'Ecole	22	21	0	0	1	3 582 288	-162 140
Issy-Les-Moulineaux	59	9	3	17	33	4 142 428	1 229 974
Antony	8	0	0	2	6		
Lyon	26	13	3	2	11	3 406 888	1 074 108
Marseille	35	35	0	0	0	4 843 616	-1 385 758
Toulouse	30	30	0	0	0	3 494 236	-1 652 263
Total	342	219	14	31	92	52 270 210	1 567 038

(1) Source : Amundi Immobilier. *Lots non encore mis à la vente (dont 92 loués) **Plus ou moins values avant impôts sur la plus value immobilière, frais et honoraires de liquidation.

Marché des parts

Marché secondaire

Date de confrontation du semestre	2026 S1
Nombre de parts échangées	100
Prix d'exécution moyen vendeur (net de frais) en €	654,90
Prix de transaction moyen acquéreur (frais à la charge du vendeur) en €	720,59
Nombre de parts en attente de cession	120

- 100 parts ont été échangées au cours du 1^{er} semestre 2026.
- 120 parts en attente de cession au 30 juin 2026, soit 0,24 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré (prix librement fixé entre les parties) : aucune part échangée au cours du 1^{er} semestre 2026.

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.



À savoir ce semestre

Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI PREMELY HABITAT s'est tenue le **mardi 23 juin 2026 à 14h30**.

Au cours de cette 'Assemblée Générale toutes les résolutions ordinaires ont été adoptées à la majorité.

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 2027.

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 18,6 %, soit une imposition globale de 31,4 %, 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 :

- **Produits de placement à revenu fixes** (placements financiers) : les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2025 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (soumis à une imposition commune).

- **Revenus distribués** (issus de valeurs mobilières) : les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2025 est inférieur à 50 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (soumis à une imposition commune).

Jusqu'au 30 novembre 2026, 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 2027. 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 2027. 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 2026 sont soumis à une imposition forfaitaire de 31,4 % composée de 18,6 % 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 Premely Habitat, la valeur IFI = ratio immobilier x prix d'exécution sur le marché secondaire au 31 décembre 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 9