

Premely Habitat

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Scellier
 Société en liquidation



Période analysée : 1^{er} juillet 2024 au 31 décembre 2024
 Valable du : 1^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025

Chiffres clés ⁽¹⁾ au 31/12/2024



342 logements



Surface du patrimoine
 20 513 m²



Taux d'Occupation Financier
 annuel
 82,88 %



Distribution ⁽²⁾ par part
 du semestre
 8,00 € T3 / 16,00 € T4



Capital social
 76 000 000 €



Valeur de réalisation
 par part ⁽³⁾

*en cours d'établissement, disponible
 après approbation en Assemblée
 Générale en juin 2025*



Valeur IFI par part ⁽⁴⁾

*en cours d'établissement, Cf. Rubrique
 A savoir ce semestre page 4*



Nombre de parts
 50 000



Nombre d'associés
 2 040

Edito

Chers Associés,

Au second semestre 2024 votre SCPI a poursuivi sa stratégie de cession mise en place depuis sa mise en liquidation combinant la vente "en bloc" et la vente par lot.

Deux immeubles ont été cédés "en bloc" et quatre appartements ont été vendus à la découpe en plus des immeubles de Nanterre et Sartrouville vendus au 1^{er} semestre 2024.

Du côté des ventes en bloc, l'immeuble de St Cyr a été cédé pour un montant de 3,58 M€ net vendeur pour une valeur d'acquisition de 3,84 M€. L'immeuble de Toulouse a, quant à lui, été vendu en toute fin d'année pour 3,21 M€ pour un montant d'acquisition de 5,15 M€. Sur ces immeubles, quatre préemptions locataires autorisées par la procédure des "accords collectifs" sont en cours.

Le dernier immeuble du patrimoine vendu "en bloc", à Marseille, actuellement sous promesse de vente, devrait être cédé au premier semestre 2025 à un bailleur social.

A défaut d'offres suffisantes, l'immeuble d'Asnières Berlin-Spandau, proposé au marché pour une vente "en bloc", est désormais présenté en vente au lot par lot.

La mise en vente de votre patrimoine est donc à ce jour orientée exclusivement appartement par appartement et dans ce cadre, quatre autres cessions ont été réalisées, deux à Lyon pour un total de 600 K€ et deux à Chatillon pour un total de 564 K€ pour des coûts d'acquisition respectifs de 407 K€ et 429 K€.

Le montant des ventes du deuxième semestre, diminué des besoins de trésorerie de la SCPI, permet le versement d'un acompte sur les produits de liquidation de 142 € par part.

Sur le plan de l'activité locative, le résultat annuel de 40,15 € par part est supérieur au prévisionnel compte tenu d'un nombre moindre de cessions et un nombre de départs locataires en baisse par rapport à la moyenne des autres années. La distribution initialement prévue à 33 € par part a été revue à la hausse à 40 € par part, soit 16 € par part au 4^e trimestre.

Bien cordialement,

L'équipe de gestion de votre SCPI.

(1) Source : Amundi Immobilier
 (2) avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.

(3) valeur de réalisation : valeur de la société sur la base des valeurs des expertises immobilières.

(4) valeur impôt sur la fortune immobilière au 01/01/2025.

Etat locatif du patrimoine ⁽¹⁾

Adresse	Nombre		Surface (m ²)	Prix d'acquisition * AEM ** (€)	Date d'acquisition	Date de cessibilité	Situation locative au 31/12/2024
	Logements	Parkings					
Ile-de-France							
6 Allée de Berlin Spandau - Bât E 92600 Asnières	27	27	1 694	8 270 550	15/12/2009	01/02/2022	6 lots vacants
12 Rue des Frères Chausson - Bât C 92600 Asnières	7	9	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	37	1 842	8 028 500	05/03/2010	28/09/2021	4 lots vacants
16 a Rue Léonard de Vinci Bât. R 91300 Massy	18	19	1 100	4 603 270	16/11/2010	19/02/2023	5 lots vacants
12 Rue Lucien Sampaix 78210 St-Cyr-l'École	22	16	946	3 886 792	29/11/2010	12/07/2022	Vendu le 30/10/2024, 1 lot préempté
"Villa 13" East Park 87 & 89 Promenade du Verger 92120 Issy-Les-Moulineaux	59	59	3 556	20 380 595	10/12/2010	10/10/2023	16 lots vacants
8/10 Avenue Jules Ferry 78500 Sartrouville	33	52	1 780	7 931 289	14/12/2010	01/02/2023	Vendu le 31/05/2024
"Grand Parc" 14 Place d'Olomouc 92160 Antony	8	14	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	52	3 692	15 697 000	09/06/2011	19/01/2024	Vendu le 01/03/2024
Régions							
10 Allée Léopold Sédar Senghor "Zac du Bon Lait" 69007 Lyon	26	26	1 404	4 752 090	30/11/2010	28/03/2023	8 lots vacants
48, Boulevard Marcel Delprat 13013 Marseille	35	54	1 745	6 300 200	29/06/2010	28/09/2021	11 lots vacants
5 Rue Simone Boudet (Hall I) 31200 Toulouse	30	37	1 592	5 187 399	07/10/2010	20/02/2024	Vendu le 20/12/2024, 3 lots préemptés locataire
Total	342	402	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*** (%)	Date de cession
Nanterre	52		52	15 728 052	17 150 000	1 421 948	9,0%	01/03/2024
Sartrouville	33		33	7 840 297	6 577 000	-1 263 297	-16,1%	31/05/2024
Asnières Berlin Spandau	27							
Asnières Frères Chausson	7							
Chatillon	25	2	2	429 911	564 000	134 089	31,5%	
Massy	18							
St-Cyr-L'Ecole	22	21	21	3 835 946	3 580 000	-255 946	-6,7%	30/10/2024
Issy-Les-Moulineaux	59							
Antony	8							
Lyon	26	2	2	407 076	600 000	192 924	47,4%	
Marseille	35							
Toulouse	30	27	27	5 146 499	3 212 000	-1 934 499	-37,6%	20/12/2024
Total	342	52	137	33 387 781	31 683 000	-1 704 781	-6,2%	

(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.

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
Total		28 300 000	566

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

Distribution des revenus (par part)

Dividende annuel 2024
40,00 €

- Acompte T1 2024 : 8,00 € versé le 22/04/2024
- Acompte T2 2024 : 8,00 € versé le 22/07/2024
- Acompte T3 2024 : 8,00 € versé le 21/10/2024
- Acompte T4 2024 : 16,00 € versé le 20/01/2025

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

Date de confrontation du semestre	1 ^{er} semestre 2024	2 ^e semestre 2024
Nombre de parts échangées	0	104
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	NA	982
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	NA	1 080,20
Nombre de parts en attente de cession	148	269

Marché de gré à gré : 25 parts ont été échangées au cours du 2^e semestre 2024.

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

L'Assemblée Générale de la SCPI PREMELY HABITAT se tiendra le **mardi 17 juin 2025 à 14 heures**.

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 2025.

Nous vous informons par avance que le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé en 2027.

Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2024 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2025

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 sont soumis à une imposition forfaitaire de 30 % composé 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.

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

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-privé.amundi-immobilier.com

Nous contacter



associe-amundi-immobilier@amundi.com



0820 04 10 30 - lundi-vendredi
(8h30/17h30) / (0,12 €/mn + coût d'un appel)



Amundi Immobilier - Gestion des associés
TSA 56003/26906 VALENCE Cedex