

Montreuil, actif détenu au 30 juin 2026

Bulletin d'information 1er semestre 2026
Période analysée : 1er janvier 2026 au 30 juin 2026
Valable du : 1er juillet 2026 au 31 décembre 2026

Amundi Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

Premely Habitat 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
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.

Chiffres clés[1] au 30/06/2026

612 logements
1 local d'activité

Surface patrimoine
35 608 m²

Taux d'Occupation Financier
76,06 %

Acomptes de distribution[2]
5,60 € T1 / 6,00 € T2
Acomptes de liquidation
40,00 € T1 / 20,00 € T2

Capital social
166 548 800 €

Valeurs de réalisation par part[3]
1 565,54 €

Valeur IFI par part[4]
975,67 €

Nombre de parts
94 630

Nombre d'associés
3 418

(1) Source : Amundi Immobilier
(2) Avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.
(3) Valeur de réalisation : somme des valeurs vénales 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.

Edito

Chers Associés,

La mise en vente de votre patrimoine est orientée exclusivement appartement par appartement.

Au cours du 1er semestre 2026, 22 cessions ont été réalisées, dont 10 lots à Saint Ouen et 5 lot à Paris 19è, pour un montant total de 7 565 K€.

Les marchés immobiliers où sont situés les actifs de votre SCPI connaissent des situations contrastées avec des marchés dynamiques à Saint Ouen, Paris 19è et Boulogne et des marchés plus ralentis à Antony, Massy et Houilles où moins de transactions ont été constatées. *Source : Amundi Immobilier.*

Le montant des ventes du 1er semestre 2026 permet le versement d'un acompte de liquidation de 60 € par part avec 40 € par part versés en avril 2026 et 20 € par part versés en juillet 2026.

Comme indiqué dans le bulletin d'information du premier semestre 2025, nous avons pris la décision de relouer certains appartements, afin d'ajuster le nombre de lots en vente de votre SCPI à la concurrence et maintenir un taux d'occupation des immeubles raisonnable. Le Taux d'Occupation Financier (TOF) s'établit à 76,06 % sur le premier semestre, sur le patrimoine encore détenu par la SCPI (74,63 % au 2nd semestre 2025), avec 143 logements vacants dont 39 lots en relocation et 6 lots en travaux au 30 juin 2026 contre 152 lots vacants au 31/12/2025.

D'un point de vue financier, le résultat a permis la distribution de 11,60 € par part au 1er semestre 2026 sur les loyers de votre SCPI (5,60 € au 1er trimestre et 6 € au second trimestre).

Bien cordialement,

L'équipe de gestion de votre SCPI.

Détail des acomptes versés par part en €*

Période	Date de versement	Acompte de distribution	Acompte de liquidation	% du patrimoine cédé**
T4 2025	20/01/2026	5,00	9,00	0,4 %
T1 2026	20/04/2026	5,60	40,00	2,4 %
T2 2026	20/07/2026	6,00	20,00	1,1 %
Total			**69,00**	**3,9 %**

* 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.



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***(€)*
PARIS							
50 Rue de l'Ourcq 75019 PARIS	38	5	5	6	27	1 590 000	310 247
15 Rue Léon Giraud 75019 PARIS	24	0	0	4	20	0	0
ILE DE FRANCE							
19 Avenue Gabriel Péri 92120 MONTROUGE	23	0	0	2	21	0	0
83 Avenue Jean Jaurès 92120 MONTROUGE	20	0	0	5	15	0	0
1 Rue Salvador Allende 91120 PALAISEAU	41	0	0	6	35	0	0
1 & 3 Rue du Clos St Michel 94550 CHEVILLY-LARUE	42	0	0	6	36	0	0
11 Rue JB Charcot/18 Rue Leonard de Vinci 91300 MASSY	15	2	2	4	9	525 000	40 050
10 Place Lucien Boilleau - 2 Rue Barbara 91420 MORANGIS	32	0	0	5	27	0	0
26-30 Rue des Bateliers/9 rue de l'Entreprise Bliss 93400 SAINT-OUEN	33	13	10	3	17	4 732 000	1 330 752
11 Bd d'Erkrath 95800 CERGY LE HAUT	21	0	0	5	16	0	0
262 Rue Gabriel Péri 94230 CACHAN	37	0	0	5	32	0	0
57/59 Rue Henri Barbusse 95100 ARGENTEUIL	18	0	0	3	15	0	0
18 Rue d'Olomouc, 1 Allée Christian d'Oriola 92160 ANTONY	5	0	0	1	4	0	0
71/73 Avenue Pasteur 93100 – MONTREUIL	25 logements 1 local activité	0	0	9	17	0	0
12 Rue Jeanne d'Arc 95130 FRANCONVILLE	46	1	1	5	40	167 000	-3 246
165 Rue de Versailles 78150 LE CHESNAY	35	0	0	5	30	0	0
20 Rue Crèvecoeur - Bât. M 93300 AUBERVILLIERS	24	0	0	0	24	0	0
3 Rue Blaise Pascal 78800 HOUILLES	21	2	2	6	13	627 000	54 060
9 Allée Jean Monnet 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	51	0	0	0	51	0	0
6 Place de l'Eglise 78800 HOUILLES	14	0	0	1	13	0	0
3 rue de la Distillerie 91130 RIS ORANGIS	29	0	0	6	23	0	0
9 Boulevard des Explorateurs - 2 & 4 rue Phileas Fogg 95000 CERGY	14	1	1	4	9	210 000	-15 272
42 Rue des Meuniers 93100 MONTREUIL	5	0	0	0	5	0	0
37/39 Rue des Peupliers 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	12	1	1	4	7	662 500	127 688
REGIONS							
5 Rue Simone Boudet 31200 TOULOUSE	12	0	0	3	9	0	0
Total	**637 logements et 1 local d'activité**	**25**	**22**	**98**	**515**	**8 513 500**	**1 844 279**

(1) Source : Amundi Immobilier. * Lots non encore mis à la vente (dont 470 loués). **Plus ou moins values avant impôts sur la plus value immobilière, frais et honoraires de liquidation.



Marché des parts

Marché secondaire

Période de confrontation	2026 S1
Nombre de parts échangées	300
Prix d'exécution moyen vendeur (net de frais) en €	1 001,50
Prix de transaction moyen acquéreur (frais à la charge du vendeur) en €	1 101,49
Nombre de parts en attente de cession	424

- 300 parts ont été échangées au cours du 1er semestre
- 424 parts sont en attente de cession au 1er semestre 2026, soit 0,45 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré (prix librement fixé entre parties) **: aucune** part n'a été échangée au cours du 1er 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 (3e jeudi du 3e 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 : 1er 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 02 décembre 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 2 s'est tenue le **lundi 22 juin 2026 à 14 heures.**
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 1er janvier de l'année n.

Pour Premely Habitat 2, la valeur IFI = ratio immobilier **X** prix d'exécution sur le marché secondaire au 31 décembre de l'année n-1.

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

PREMELY HABITAT 2 : Visa AMF SCPI n° 10-03 du 23 février 2010.

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.