



Duo Habitat

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Fixe de type Robien
Société en liquidation

Bulletin d'information du 1^{er} semestre 2020
Période analysée : 1^{er} janvier 2020 au 30 juin 2020 - Valable du : 1^{er} juillet 2020 au 31 décembre 2020

Distribution des revenus

Dividende 2020 (avant imposition)	5,15 €
Acomptes de distribution 2020	
1 ^{er} trimestre	-
2 ^e trimestre (versement prévu le 20/07/2020)	5,15 €

Acomptes de liquidation	
Acomptes 2018*	392,00 €
Acomptes 2019**	545,00 €
9 ^e acompte versé le 20/04/2020	130,00 €
10 ^e acompte versé le 20/07/2020	85,00 €

*Au titre des cessions 2018 - **Au titre des cessions 2019

La Société de Gestion envisage d'ajuster chaque trimestre la distribution de votre SCPI en fonction de ses résultats effectifs et de procéder à des acomptes sur liquidation en fonction des ventes réalisées.

Chiffres clés

	31/12/2018	31/12/2019	30/06/2020
Nombre de logements	86	55	44
Surface totale (en m²)	5 749	3 741	3 000
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	59,74 % ⁽⁴⁾	65,23 % ⁽⁴⁾	79,25 %
Capital social (en €)	22 544 640	22 544 640	22 544 640
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	1 659,31	1 068,80	1 068,80
Valeur IFI par part (en €) ⁽⁶⁾	1 432,29 ⁽⁵⁾	763,68 ⁽⁵⁾	-
Dividende brut cumulé par part (en €) avant imposition	12,00	12,00	5,15
Acomptes de liquidation (en €) ⁽²⁾	392,00	937,00	1 152,00
Nombre de parts	14 832	14 832	14 832
Nombre d'associés ⁽³⁾	639	642	642

(1) Voir glossaire.
(2) Montant cumulé à la fin de la période.
(3) Prise en compte des usufructiers.
(4) Taux annuel.
(5) Valeur IFI égale à ratio immobilier x valeur de réalisation au 31/12.
(6) Impôt sur la fortune immobilière (cf. Fiscalité).

Chers Associés,

Le 1^{er} semestre a été marqué par la pandémie mondiale de covid-19, créant une récession économique. La croissance du PIB en zone euro sera négative en 2020, entre -8 % et -10 % (prévisions Amundi au 18 juin 2020) avec une reprise lente de l'économie attendue à partir du 2^e semestre. Ces signes s'inscrivent dans un environnement encore incertain.

Sur le marché des logements anciens, les ventes ont été globalement dynamiques en janvier et février 2020 avant de baisser fortement à partir de mi-mars. Pendant le confinement, les ventes auraient diminué, de près de 80 %. En avril 2020 le cumul sur 12 mois des ventes de logements anciens est repassé sous la barre du million, à 973 000 unités. Au 1^{er} trimestre 2020, l'accélération des prix des logements anciens s'était confirmée, avec 5 % sur 1 an. Les hétérogénéités géographiques restent prononcées : au T1 2020, le prix des appartements anciens a crû de 8,0 % sur 1 an à Paris, 5,7 % en Ile-de-France (hors Paris) et 6,0 % en régions (données corrigées des variations saisonnières) toujours avec de fortes disparités d'une ville à l'autre. Sur les prix, l'impact de la covid-19 n'était pas encore visible, ceux-ci réagissant souvent avec retard aux évolutions de l'offre et de la demande.

Si l'immobilier résidentiel français bénéficie de facteurs favorables, la covid-19 pourrait impacter ce marché. Des facteurs structurels devraient continuer à jouer favorablement, notamment la volonté d'être propriétaire et la démographie. De plus, l'effet "valeur refuge" de l'immobilier pourrait être conforté par la volatilité des marchés financiers et leur baisse observée en février-mars (avant une remontée partielle). En revanche, dans cette période encore incertaine, le manque de visibilité des ménages sur leur situation financière sur fond de dégradation de l'emploi pourrait conduire à davantage d'attentisme.

Les critères d'octroi de crédit devraient être resserrés sous l'effet de la crise sanitaire et des recommandations du HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) de fin 2019 (durée de 25 ans maximum, taux d'endettement maximum de 33 % du revenu net...).

Néanmoins, compte tenu des prévisions des taux à 10 ans encore bas et de la concurrence entre prêteurs, les taux de crédit devraient rester compétitifs en 2020, même si une légère remontée est envisagée en 2020-21.

Un rebond des ventes est attendu d'ici fin 2020, mais insuffisant pour contrebalancer la forte baisse du 1^{er} semestre. L'année 2020 devrait accuser une baisse des ventes dans l'ancien de l'ordre de 30 %.

L'apparente absence de surévaluation généralisée des prix, d'emballement de la construction ou de remontée significative des risques de crédit laissent penser que nous ne sommes pas dans un processus d'écèlement de bulle immobilière. Un recul marqué des prix n'est pas l'hypothèse privilégiée compte tenu d'une demande a priori assez élevée et d'une offre contenue. Une baisse des prix mesurée est néanmoins envisageable en 2020, en notant toujours des disparités qui peuvent être importantes d'une région à l'autre s'agissant de l'immobilier résidentiel.

Ce semestre a été marqué par la crise sanitaire liée à la Covid-19 et la période de confinement qui en a découlé du 16 mars 2020 au 11 mai 2020. La commercialisation des logements a été totalement interrompue pendant cette période. Toutefois, bien que perturbées, les cessions en cours ont pu se poursuivre. Seules 2 ventes ont été reportées du 1^{er} au 2^e trimestre et 1 vente a été annulée.

Depuis le 11 mai, date de déconfinement, la commercialisation des logements a repris progressivement et la SCPI a signé 8 promesses.

Au cours du 1^{er} semestre 2020, 11 ventes ont été signées, dont 4 à Chatenay, 2 à Courbevoie, 2 à Argenteuil, et 1 respectivement à Chatou, Toulouse, et Lyon.

Depuis sa mise en liquidation, la SCPI a vendu 61,06 % de son patrimoine, portant à 44 le nombre de logements en portefeuille au 30/06/2020. Avec une libération ce semestre, le nombre de logements vacants au 30/06/2020 est de 9. Le taux d'occupation financier semestriel est de 79,25 %.

A ce stade de la liquidation, l'activité principale de la SCPI est concentrée sur la cession de son patrimoine, ses produits locatifs continuent de baisser reflétant l'arrêt de la commercialisation locative du patrimoine en vente.

La Société de Gestion a fixé la distribution de votre SCPI au 30 juin 2020 à 5,15 € par part, correspondant au résultat semestriel de votre SCPI. En parallèle, après avoir distribué un acompte de 130 € par part au 1^{er} trimestre, la Société de Gestion a fixé le versement de l'acompte de liquidation du 2^e trimestre à 85 € par part. Ces acomptes correspondent au produit des ventes intervenues respectivement au 4^e trimestre 2019 et au 1^{er} trimestre 2020.

Cordialement,

Rivca Feldman
Gérante de la SCPI

État du patrimoine

Situation locative du patrimoine en portefeuille au 30/06/2020

Adresse	Situation locative du patrimoine restant	
	Patrimoine au 30/06/2020 (lots)	Situation locative au 30/06/2020
64/66 Boulevard de la Mission Marchand - 92400 COURBEVOIE	3	2 logements vacants
1/3 Rue Marconi - 78400 CHATOU	1	100 % loué
Rue Bardou - 31000 TOULOUSE	6	100 % loué
2A/2B Rue de l'Industrie - 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	7	4 logements vacants
21 Avenue du Maréchal Foch - 13 Rue de Diane - 95100 ARGENTEUIL	7	1 logement vacant
11 Rue de la Ceresaie - 92700 COLOMBES	6	100 % loué
169 Avenue de la Division Leclerc - 92290 CHATENAY MALABRY	5	1 logement vacant
2 Avenue du Point du Jour - 69005 LYON	9	1 logement vacant
TOTAL	44	9 logements vacants

Avancement de la liquidation

Avancement de la liquidation depuis la mise en liquidation de la SCPI (en cumul)

Adresse	Patrimoine d'origine (lots)	Patrimoine vendu ce semestre (lots)	Patrimoine vendu depuis la mise en liquidation (lots principaux)	Prix de cession acté (en €)	Plus ou moins value* (en €)	Plus ou moins value** (en %)
64/66 Boulevard de la Mission Marchand - 92400 COURBEVOIE	25	2	22	8 683 998	2 655 281	44,04 %
1/3 Rue Marconi - 78400 CHATOU	7	1	6	1 909 700	78 076	4,26 %
Rue Bardou - 31000 TOULOUSE	15	1	9	1 744 845	9 067	0,52 %
2A/2B Rue de l'Industrie - 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	11	0	4	472 000	13 459	2,94 %
11 Rue de la Ceresaie - 92700 COLOMBES	17	0	11	3 630 917	717 845	24,64 %
169 Avenue de la Division Leclerc - 92290 CHATENAY MALABRY	14	4	9	2 442 382	57 984	2,43 %
2 Avenue du Point du Jour - 69005 LYON	12	1	3	642 000	92 541	16,84 %
21 Avenue du Maréchal Foch - 13 Rue de Diane - 95100 ARGENTEUIL	12	2	5	1 115 000	-106 230	-8,70 %
TOTAL	113	11	69	20 640 842	3 518 023	20,5 %

* 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 d'acquisition du patrimoine.

Amundi Immobilier se tient à la disposition de tous les associés de la SCPI concernant la cession du patrimoine de votre SCPI (envoyer un mail à contact-immobilier@amundi.com).

Mise en liquidation amiable de la SCPI Duo Habitat

Suite à la décision de mise en liquidation amiable de la SCPI décidée en Assemblée Générale au 29 juin 2016, 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.

Le déroulement des opérations de liquidations est prévu 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. C'est le 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 de la liquidation.
 - Au terme de toutes les ventes, un solde de liquidation sera calculé et versé.

Marché des parts

Transactions du marché secondaire suspendues

L'Assemblée Générale de la SCPI du 29 juin 2016, a décidé la dissolution anticipée de la SCPI et sa mise en liquidation amiable en conformité avec les dispositions de l'article 30 des statuts et des articles 1844-4 à 1844-9 du Code Civil.

En conséquence :

- les demandes de ventes et d'achats de part sont suspendues,
- les acomptes de liquidation sont versés au fur et à mesure des cessions des immeubles,
- le solde de liquidation sera versé à la clôture de la liquidation de la SCPI.

Pendant cette période, les revenus issus des loyers continuent à être versés trimestriellement.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 1^{er} semestre 2020.

Rappel de l'engagement de détention des parts

Pour garder l'avantage fiscal du dispositif Robien, 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 à compter du 1^{er} octobre 2009.

À défaut, la cession des parts au cours de la durée d'engagement de la location entraîne la remise en cause de l'avantage fiscal. A ce titre, le montant des amortissements fiscalement déduits serait réintégré dans le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle intervient la cession.

Dans le cadre de la loi Robien, le patrimoine de Duo Habitat a été investi dans des habitations à usage de résidence principale non meublée de qualité, offrant de bonnes prestations dans des villes à potentiel locatif. Nous vous rappelons que les associés de la SCPI ne peuvent être locataires des logements détenus par la SCPI.

A savoir ce semestre

Option dispense de prélèvement à la source

Demande de dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2020

Les revenus de placement perçus par les personnes physiques résidant fiscalement en France sont imposés au PFU (Prélèvement forfaitaire unique) ou, sur option exercée sur la déclaration des revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Ces revenus supportent un prélèvement obligatoire (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) retenu à la source par l'établissement financier. Ce prélèvement s'analyse comme un acompte sur l'impôt sur le revenu dû. Vous pouvez toutefois être dispensé de cet acompte si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus 2019 ne dépasse pas 25 000 € pour une personne célibataire, divorcée ou veuve et 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune.

Jusqu'au 30 novembre 2020, vous avez la possibilité de demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts à percevoir en 2021. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin semestriel.

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 2021. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

Assemblée Générale

L'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Duo Habitat du 2 juillet 2020 s'est déroulée à huis clos. Au cours de cette Assemblée Générale, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Ont été réélus :

- Madame Hélène KARSENTY
- Monsieur Etienne CLEMENT
- Monsieur Emmanuel JUNG
- Monsieur Christian BOUTHIE
- Monsieur Jean QUENTIN
- Monsieur Roland MEHANI
- Monsieur Joseph MARNIER

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 générés par le placement de la trésorerie disponible.

Plus-values immobilières :

- dans le cas de cession de parts, la Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé,
- dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, l'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant à la plus-value réalisée sont aussi effectués par la Société de Gestion pour le compte de chacun des associés.

La Société de Gestion indique le montant des plus-values immobilières dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour remplir leurs déclarations de revenus. Ces données sont à reporter sur la déclaration de revenus n° 2042 C afin que l'Administration fiscale calcule le revenu fiscal de référence des contribuables.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : valeur IFI

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1^{er} janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers directs ou indirects. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la part au 1^{er} janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de réalisation. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation ou valeur du marché secondaire au 31 décembre de l'année n-1.

PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers ayant la nature d'intérêts perçus par la SCPI peuvent désormais être soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % décomposée en un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % et en prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %.

À noter qu'il est possible d'opter, dans la déclaration des revenus, pour l'imposition au barème progressif de l'IR en lieu et place du PFU.

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes. L'acompte d'impôt sur le revenu prélevé lors du versement des intérêts au taux de 12,8 % doit être distingué de l'imposition finale à l'impôt sur le revenu.

Prélèvement à la source (PAS) : depuis le 1^{er} janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu est entré en vigueur. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

- **Pour les revenus fonciers**, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire des contribuables.

- **Pour les réductions d'impôt** (investissement locatif de type Scellier ou Pinel) acquis au titre de 2019, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 15 janvier 2020 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2020.

Les revenus financiers (dividendes) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le PAS.

Glossaire

Taux d'occupation financier : rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué.

Valeur de réalisation : somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

Plus d'informations

Rendez vous sur le site amundi-immobilier.com



Connectez-vous sur votre nouvel espace privé

- Retrouvez votre portefeuille, vos ordres en attente d'exécution, vos duplicatas d'informations fiscales annuelles archivées, et tous les documents qu'Amundi Immobilier vous envoie périodiquement.
- Demandez à recevoir une notification chaque fois qu'un document est mis à disposition dans cet espace.
- Optez pour ne plus recevoir les informations en mode papier.

Pour y accéder c'est simple !

- Cliquez sur le bouton " CONNEXION Espace privé " et saisissez votre référence client Amundi Immobilier et votre code postal. Vous recevrez par SMS, courriel ou courrier postal selon votre choix, les instructions vous permettant de créer votre mot de passe.



Besoin d'aide ? Retrouvez Antoine sur le site pour

- Répondre à vos questions sur les produits, actualités, calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...).
- Accéder à un grand nombre de documents.
- Préciser les formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

Contactez Amundi Immobilier

@ 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

DUO HABITAT : Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) N° 04-30 du 1^{er} décembre 2004.

La notice prévue à l'article 422-8 du règlement général de l'AMF a été publiée au BALO du 6 décembre 2004.

Amundi Immobilier : 91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France - Site internet : www.amundi-immobilier.com/

Société Anonyme 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 - Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris