

Duo Habitat

Société civile de placement immobilier à capital fixe de type Robien
 Société en liquidation

Bulletin d'information du 2^e semestre 2022



Période analysée : 1^{er} juillet 2022 au 31 décembre 2022
 Valable du : 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023

Edito

Chers Associés,

En 2022, votre SCPI Duo Habitat a cédé 6 logements, dont un appartement au cours du second semestre. Le dernier actif en vente à Chatenay-Malabry a subi plusieurs refus de prêt qui ont retardé la liquidation de la SCPI. Une nouvelle promesse de vente sur ce lot a été signée pour une vente qui devrait aboutir au 1^{er} trimestre 2023.

Les ventes du 1^{er} trimestre 2022 nous ont permis de distribuer 56 € par part, dont 25 € d'acompte de liquidation par part et 31 € de dividende par part.

Un acompte de liquidation de 20 € par part a été versé au 4^e trimestre 2022. A la clôture de la liquidation, un dernier acompte sera distribué.

La date de clôture est dépendante de la réalisation de la vente du dernier appartement. Lorsque celle-ci sera finalisée et les comptes de liquidation produits, nous convoquerons une Assemblée de liquidation, rassemblant la communauté des associés.

Cordialement,

Pierre Alba,
 Gérant de la SCPI

Chiffres clés au 31/12/2022



1 logement restant



**Surface du
 patrimoine restant
 78,85 m²**



**Taux d'Occupation
 Financier annuel
 88,95 %**



**Distribution par part
 du semestre
 T4 20 € (liquidation)**



**Capital social
 22 544 640 €**



Valeur IFR par part ⁽¹⁾
 en cours d'établissement,
 cf. à savoir ce semestre page 2



**Nombre de parts
 14 832**



**Nombre d'associés
 646**

Etat du patrimoine

Situation locative du patrimoine en portefeuille au 31 décembre 2022

Adresse	Situation locative du patrimoine restant	
	Patrimoine au 31/12/2022 (lots)	Situation locative au 31/12/2022
169 Avenue de la Division Leclerc - 92290 Chatenay Malabry	1	100% loué
Total	1	100% loué

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		25	10 094 998	3 508 261	53%
1/3 Rue Marconi - 78400 Chatou	7		7	2 209 700	62 799	3%
Rue Bardou - 31000 Toulouse	15		15	2 776 175	-92 009	-3%
2A/2B Rue de l'Industrie - 67400 Illkirch Graffenstaden	11		11	1 734 210	-39 649	-2%
11 Rue de la Cerisaie - 92700 Colombes	17		17	5 700 917	1 047 528	23%
169 Avenue de la Division Leclerc - 92290 Chatenay Malabry	14	1	13	3 619 407	3 734	0%
2 Avenue du Point du Jour - 69005 Lyon	12		12	3 240 000	589 999	22%
21 Avenue du Maréchal Foch - 13 Rue de Diane - 95100 Argenteuil	12		12	2 407 000	-223 330	-8%
Total	113	1	112	31 782 407 €	4 857 333 €	18,0%

* plus ou moins-values avant impôts et incluant les frais et honoraires de liquidation. ** plus ou moins-values rapportées à la valeur d'acquisition du patrimoine.

Acomptes de liquidation et de revenus (par part)

Acomptes de liquidation versés par année (au titre des cessions 2018, 2019, 2020 et 2021)

2018	2019	2020	2021
392,00 €	545,00 €	438,00 €	483,00 €

Distribution des revenus 2022

Acompte de liquidation versé le 20/04/2022	Dividende versé le 20/04/2022	Acompte de liquidation versé le 20/01/2023
25,00 €	31,00 €	20,00 €

(1) valeur impôt sur la fortune immobilière au 01/01/2023.

À savoir ce semestre

Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI DUO HABITAT se tiendra le **mardi 20 juin 2023 à 17h30** dont l'adresse du lieu sera précisée dans la convocation.

Vous pouvez voter soit par voie électronique, soit par correspondance, soit en étant présent à l'Assemblée ou par procuration à l'aide du bulletin de vote joint à la convocation.

Renouvellement du Conseil de Surveillance :

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 2 juillet 2020, pour un mandat de trois exercices.

Il doit être renouvelé en intégralité lors de l'Assemblée Générale du 20 juin 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

De 7 à 12 postes sont à pourvoir. Tout associé, répondant aux critères d'éligibilité rappelés ci-après, peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

Rappel des règles statutaires et du règlement intérieur pour se porter candidat au Conseil de Surveillance :

- Nombre minimum de parts : 5
- Age maximum : 80 ans au jour de leur nomination ou de leur renouvellement
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI gérées par Amundi : 4

La lettre de candidature à télécharger sur le site Amundi Immobilier - Rubrique "Documents" de votre SCPI, doit être adressée accompagnée des pièces justificatives avant le 17 mars 2023.

Par voie électronique	Par voie postale : lettre recommandée avec accusé de réception
vie-sociale-scp@amundi.com	Amundi Immobilier Secrétariat Général Vie sociale SCPI Bureau 91A - 05.E24 91-93 Boulevard Pasteur CS 21564 - 75730 Paris Cedex 15

Très important :

- en cas de difficulté pour télécharger la lettre de candidature ou toute question relative aux mentions à renseigner,
- si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature dans un délai de 15 jours suivant votre envoi.

Prendre contact avec nos Services :

Tél. : 0820 04 10 30 / Mail : contact-immobilier@amundi.com

Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2022 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2023

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.

Marché des parts

Marché de gré à gré : aucune part n'a été échangée au cours du 2^e semestre 2022.

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 1832 et suivants 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 des logements loués et non encore vendus continueront à être versés trimestriellement.

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.

Mise en liquidation amiable de la SCPI Duo Habitat (29/06/2016)

Suite à la décision de mise en liquidation amiable de la SCPI décidée en Assemblée Générale du 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.

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.



Plus d'informations



Votre site : amundi-immobilier.com

Votre espace privé : espace-prive.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

Avertissement : ce document non contractuel ne constitue pas un conseil en investissement / Risque en capital : la SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital / 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.

DUO HABITAT : Visa AMF SCPI N° 04-30 du 1^{er} décembre 2004.

Amundi Immobilier : 91-93, boulevard Pasteur - 75710 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 : Christophe Audebert.