

# Duo Habitat

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

## Bulletin d'information du 1<sup>er</sup> semestre 2022



Période analysée : 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 30 juin 2022  
 Valable du : 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 31 décembre 2022

### Edito

Chers Associés,

Depuis le début de l'année 2022, votre SCPI Duo Habitat a cédé 5 logements, 4 appartements de l'immeuble de Toulouse, et l'appartement situé à Illkirch. Au 30 juin 2022, votre SCPI compte 2 appartements localisés à Chatenay-Malabry sur lesquels une promesse de vente a été signée pour des ventes qui pourraient intervenir au 3<sup>e</sup> trimestre 2022.

La SCPI entre dans la phase de liquidation finale. Les ventes du 1<sup>er</sup> trimestre nous ont permis de distribuer 56 € par part, dont 25 € d'acompte de liquidation par part et 31 € de dividende par part.

La Société de Gestion procédera à la régularisation de l'ensemble des dettes fournisseurs et créances clients. Elle versera un dernier acompte de liquidation sur le résultat de clôture de votre SCPI. La date de clôture est dépendante de la réalisation des dernières ventes. Lorsque les ventes seront finalisées 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 30/06/2022



2 logements restants



Surface du patrimoine restant  
145 m<sup>2</sup>



Taux d'Occupation Financier  
84,16 %



Distribution<sup>(1)</sup> par part du semestre  
T1 : 25 € (liquidation)  
et 31 € (dividende)



Capital social  
22 544 640 €



Valeur IFI par part<sup>(2)</sup>  
45,10 €



Nombre de parts  
14 832



Nombre d'associés  
646

### Etat du patrimoine

#### Situation locative du patrimoine en portefeuille au 30 juin 2022

| Adresse  | Situation locative du patrimoine restant |                                  |
|--|--|----------------------------------|
|  | Patrimoine au 30/06/2022 (lots)          | Situation locative au 30/06/2022 |
| 169 Avenue de la Division Leclerc - 92290 Chatenay Malabry | 2  | 1 logement vacant                |
| <b>Total</b>   | <b>2</b>                                 | <b>1 logement vacant</b>         |

#### 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                          | 4                                   | 15   | 2 776 175                   | -92 009                     | -3%                          |
| 2A/2B Rue de l'Industrie - 67400 Illkirch Graffenstaden         | 11                          | 1                                   | 11   | 1 734 210                   | -39 649                     | -2%                          |
| 11 Rue de la Ceraisaie - 92700 Colombes                         | 17                          |                                     | 17   | 5 700 917                   | 1 047 528                   | 23%                          |
| 169 Avenue de la Division Leclerc - 92290 Chatenay Malabry      | 14                          |                                     | 12   | 3 379 407                   | 28 634                      | 1%                           |
| 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%                          |
| <b>Total</b>  | <b>113</b>                  | <b>5</b>                            | <b>111</b>   | <b>31 542 407 €</b>         | <b>4 882 233 €</b>          | <b>18,3%</b>                 |

\* 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 |
|--|-------------------------------|
| 25,00 €                                    | 31,00 €                       |

(1) avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.

(2) valeur impôt sur la fortune immobilière au 01/01/2022.

## À savoir ce semestre

### Assemblée Générale

Au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI Duo Habitat du 15 juin 2022, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

**Renouvellement du Conseil de Surveillance:** néant.

### 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 2023.**

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 17,2 %, soit une imposition globale de 30 %, 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 :

■ **Dividendes (valeurs mobilières) :** les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2021 est inférieur à 50 000 € (les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (les contribuables soumis à une imposition commune).

■ **Produits de placement à revenu fixes (placements financiers) :** les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal 2021 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (soumis à une imposition commune).

**Jusqu'au 30 novembre 2022, 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 2023. 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 2023. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

## Marché des parts

**Marché de gré à gré :** aucune part n'a été échangée au cours du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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

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.

## 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<sup>er</sup> 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](http://amundi-immobilier.com)

Votre espace privé : [espace-prive.amundi-immobilier.com](http://espace-prive.amundi-immobilier.com)

### Nous contacter



[associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto: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<sup>er</sup> décembre 2004.

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