

## Distribution des revenus

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

Acomptes de liquidation	
Acomptes 2018*	392,00 €
Acomptes 2019*	545,00 €
Acompte 2020*	438,00 €
Acompte 2021*	
13 <sup>e</sup> acompte versé le 20/04/2021	111,00 €
14 <sup>e</sup> acompte versé le 20/07/2021	105,00 €

\*Au titre des cessions 2018, 2019, 2021.

## Chiffres clés <sup>(1)</sup>

	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Nombre de logements	55	31	16
Surface totale (m <sup>2</sup> )	3741	2174*	1115
Taux d'occupation financier	65,23 % <sup>(2)</sup>	71,59 % <sup>(2)</sup>	54,36 %
Capital social (€)	22 544 640	22 544 640	22 544 640
Valeur de réalisation par part (€)	1068,8	630,55	630,55
Valeur IFI par part (€) <sup>(3)</sup>	763,68	444,08	-
Dividende brut cumulé par part (€) avant imposition <sup>(4)</sup>	12,00	9,55	0,00
Acomptes de liquidation (€) <sup>(4)</sup>	937,00	1375,00	1591,00
Nombre de parts	14 832	14 832	14 832
Nombre d'associés <sup>(5)</sup>	642	642	643

(1) Voir glossaire.

(2) Taux annuel.

(3) Valeur IFI égale à ratio immobilier x valeur de réalisation au 31/12.

(4) Montant cumulé à la fin de la période.

(5) Prise en compte des usufruitiers.

\* une erreur s'était glissée sur le précédent bulletin semestriel, la surface était erronée.

Chers Associés,

L'assouplissement des restrictions sanitaires a favorisé la reprise économique au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2021 en zone euro. Les indicateurs du climat des affaires et les données réelles ont montré une nouvelle accélération de l'activité économique en juin, dans la foulée de la réouverture de nombreux secteurs. L'évolution est restée très positive dans le secteur industriel, soutenu par une demande saine et dynamique malgré les perturbations des chaînes d'approvisionnement mondiales. Le secteur des services a également poursuivi son rapide redressement après la forte chute d'activité liée à la pandémie.

En France, la dynamique des transactions de logements anciens demeure, avec 1,13 million d'unités vendues sur 1 an glissant à mai 2021, après 1,02 million à fin 2020 et 1,07 million à fin 2019. Si l'activité sur 12 mois glissants a pu bénéficier de reports de ventes liés au 1<sup>er</sup> confinement, le marché est globalement actif, porté notamment par la faiblesse des taux d'intérêt des crédits à l'habitat.

Les Notaires de France soulignent une certaine évolution de la structure des ventes au profit de maisons en périphérie des grandes métropoles, même s'il est encore tôt pour évaluer la pérennité de cette tendance.

En moyenne, les prix standardisés des logements anciens ont augmenté de 1,1 % en 3 mois au 1<sup>er</sup> trimestre (France hors Mayotte). Le ralentissement de la hausse sur 1 an (5,9 % contre 6,4 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2020) s'explique par celui du prix des appartements.

L'épidémie de Covid-19 a ralenti le processus de cession des logements au cours de ce semestre, entraînant des phases de blocages notamment dues à l'impossibilité de visiter les biens pour les ventes aux investisseurs c'est à dire pour les logements destinés à être remis en location.

Au cours de ce semestre, Duo Habitat a vendu 15 logements répartis sur les immeubles de Colombes (5), Châtenay-Malabry (3), Argenteuil (2), Lyon (3), Chatou (1) et Courbevoie (1). Depuis sa mise en liquidation, la SCPI a vendu plus de 84 % de son patrimoine.

Compte tenu de l'état d'occupation des logements en portefeuille (10 logements loués sur 16), des coûts de fonctionnement des immeubles et des besoins de trésorerie de la SCPI, les acomptes de liquidation prennent le pas sur les acomptes de résultat. La Société de Gestion procède aux versements d'acomptes de liquidation au fur et à mesure des cessions et ne verse pas d'acompte de distribution ce semestre.

La Société de Gestion, après avoir distribué un acompte de liquidation de 111 € par part au 1<sup>er</sup> trimestre, a fixé le versement de l'acompte de liquidation du 2<sup>e</sup> trimestre à 80 € par part, correspondant au produit des dernières ventes.

Cordialement,

**Rivca Feldman**  
 Gérante de la SCPI

## État du patrimoine

### Situation locative du patrimoine en portefeuille au 30/06/2021

Adresse	Situation locative du patrimoine restant	
	Patrimoine au 30/06/2021 (lots)	Situation locative au 30/06/2021
64/66 Boulevard de la Mission Marchand - 92400 COURBEVOIE	1	1 logement vacant
Rue Bardou - 31000 TOULOUSE	4	100 % loué
2A/2B Rue de l'Industrie - 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	3	3 logements vacants
11 Rue de la Cerisaie - 92700 COLOMBES	1	100 % loué
169 Avenue de la Division Leclerc - 92290 CHATENAY MALABRY	2	100 % loué
2 Avenue du Point du Jour - 69005 LYON	5	2 logements vacants
<b>TOTAL</b>	<b>16</b>	<b>6 logements vacants</b>

## 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	1	24	9 614 998	3 350 772	53 %
1/3 Rue Marconi - 78400 CHATOU	7	1	7	2 209 700	62 799	3 %
Rue Bardou - 31000 TOULOUSE	15	0	11	2 138 389	26 839	1 %
2A/2B Rue de l'Industrie - 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	11	0	8	1 115 210	-64 708	-5 %
11 Rue de la Cerisaie - 92700 COLOMBES	17	5	16	5 285 917	972 329	23 %
169 Avenue de la Division Leclerc - 92290 CHATENAY MALABRY	14	3	12	3 379 407	28 634	1 %
2 Avenue du Point du Jour - 69005 LYON	12	3	7	1 821 000	382 574	27 %
21 Avenue du Maréchal Foch - 13 Rue de Diane - 95100 ARGENTEUIL	12	2	12	2 407 000	-223 330	-8 %
<b>TOTAL</b>	<b>113</b>	<b>15</b>	<b>97</b>	<b>27 971 621</b>	<b>4 535 911</b>	<b>19,4 %</b>

\* 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](mailto: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 sur le marché de gré à gré au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021.

### 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.

## A savoir ce semestre

### Assemblée Générale

L'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Duo Habitat du 2 juillet 2021 s'est déroulée à Huit Clos. Au cours de cette Assemblée Générale, toutes les résolutions 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 2022**

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.

Il existe dans certains cas la possibilité de solliciter une dispense du prélèvement obligatoire selon le type de revenus financiers :

- **S'agissant des dividendes (valeurs mobilières) :** une dispense de prélèvement peut être sollicitée par les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2020 est inférieur à 50 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune).
- **S'agissant des produits de placement à revenu fixes (placements financiers) :** une dispense de prélèvement peut être sollicitée par les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal 2020 est inférieur à 25 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune).

**Jusqu'au 30 novembre 2021, vous avez la possibilité de 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 2022. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du 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 2022. 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 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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)

Les revenus financiers ayant la nature d'intérêts perçus par la SCPI sont 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) de l'impôt sur le revenu :** 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 2020, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 15 janvier 2021 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2021.

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 espace privé

- Retrouvez votre portefeuille, vos ordres, vos duplicatas d'informations fiscales annuelles archivées, et tous les documents qu'Amundi Immobilier vous envoie périodiquement.
- 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.



#### Besoin d'aide ? Retrouvez Antoine sur le site "Aide en ligne" pour

- Répondre à vos questions sur les produits, actualités, calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...).
- Accéder à un grand nombre de documents.

#### Retrouvez toutes les informations sur vos SCPI dans la Rubrique "Nos produits"

## 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<sup>er</sup> 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