

# Immobilier

*Rapport annuel 2022*

*Rapport de liquidation au 18/04/2023*

## Duo Habitat

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Robien

LA CONFIANCE  
ÇA SE MÉRITE

**Amundi**  
ASSET MANAGEMENT

---

## SOMMAIRE

### RAPPORT ANNUEL 2022

Organes de gestion et de contrôle	3
Chiffres clés au 31 décembre 2022	4
Conjoncture macro-économique et immobilière	5
Rapport de la Société de Gestion	6
Tableaux annexes	17
Comptes annuels au 31 décembre 2022	19
Règles et méthodes comptables	24
Compléments d'informations	26
Rapports du Commissaire aux Comptes	33

### RAPPORT DE LIQUIDATION AU 18 AVRIL 2023

Organes de gestion et de contrôle au 18/04/2023	35
Rapport d'activité du Liquidateur sur l'exercice (01/01/2023 - 18/04/2023)	36
Tableaux annexes	43
Rapport du Liquidateur sur les comptes de liquidation arrêtés au 18/04/2023	46
Règles et méthodes comptables	50
Rapport général du Conseil de Surveillance	52
Rapport du Commissaire aux Comptes sur les opérations de clôture de liquidation	53
Texte des résolutions	54
Annexe aux résolutions	57



# RAPPORT ANNUEL 2022

## Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2022

### Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A.S au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Marc BERTRAND
Directeur Général Délégué	Hélène SOULAS

### Conseil de Surveillance Duo Habitat

Président	Emmanuel JUNG
Vice-président	Roland MEHANI
Secrétaire	Joseph MARNIER
Membres	Christian BOUTHIE
	Etienne CLEMENT
	Hélène KARSENTY
	Jean QUENTIN

### Commissaires aux Comptes

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS
-----------	------------------------

### Expert en évaluation immobilière

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

# Chiffres clés - au 31 décembre 2022

**Duo Habitat**  
**SCPI de type Robien**  
**à capital fixe**  
**Société en liquidation depuis le 29 juin 2016**  
**Date de création : 2004**

## Les associés



## Les résultats financiers



(1) Dont 45 € en 2022. (2) Après affectation du résultat 2022.

## Le patrimoine immobilier



À l'origine :	
• Nombre de lots .....	113
• Surface du patrimoine .....	7 188 m <sup>2</sup>
À la vente au 31/12/2022 <sup>(1)</sup> :	
• Nombre de lots restants .....	1
• Surface du patrimoine .....	78,85 m <sup>2</sup>
• Nombre de locataires .....	1
• Taux d'occupation financier annuel : .....	88,95 %

## Les valeurs de la SCPI



	SCPI	Par part
Valeur comptable .....	815 451,55 €	54,98 €
Valeur de réalisation .....	790 713,55 €	53,31 €
Valeur de reconstitution .....	790 713,55 €	53,31 €

(1) Un appartement à Chatenay-Malabry (92) restait en vente au 31 décembre 2022.

# Conjoncture macro-économique et immobilière

## Europe : tendances 2022

### Contexte économique

L'année 2022 marque un changement significatif d'environnement géopolitique, économique et financier, entre guerre en Ukraine, forte inflation et hausse des taux d'intérêt.

En 2022 le PIB réel de la zone euro a augmenté de 3,5 % sur 1 an, porté par le 1<sup>er</sup> semestre. Au 4<sup>e</sup> trimestre 2022, il a progressé en 3 mois de 0,1 % (chiffre incluant de légères hausses en France et en Espagne et de légères baisses en Allemagne et en Italie).

En raison de la hausse des prix de l'énergie et de l'alimentation dans un contexte de guerre en Ukraine, l'inflation a été vive en 2022, à 8,4 % en zone euro.

Ce contexte inflationniste a amené la BCE (Banque Centrale Européenne) à augmenter fortement ses taux directeurs (+250 points de base au 2<sup>nd</sup> semestre 2022 pour le taux principal de refinancement), après plus de 10 ans de non augmentation.

### Résidentiel - France

Les ventes de logements anciens ont totalisé 1,1 million d'unités en 2022, en recul de 5 %, même si le niveau de transactions reste élevé dans une perspective historique. Ce tassement est intervenu au 2<sup>nd</sup> semestre, en raison de la hausse des taux de financement.

Les prix des logements anciens en France métropolitaine ont crû en 2022 de 4,9 % (3,6 % pour les appartements, 5,8 % pour les maisons).

La hausse des prix a néanmoins marqué le pas au 4<sup>e</sup> trimestre 2022 avec + 0,2 %, après 8 trimestres successifs avec a minima + 1,4 %.

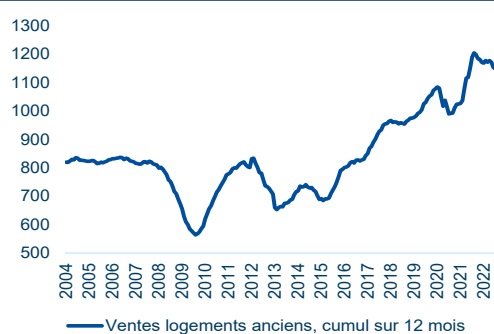
Les situations sont hétérogènes selon les localisations.

En janvier 2023, les loyers des résidences principales du secteur libre (y compris loi 1948) ont augmenté en moyenne de 0,4 % depuis octobre 2022 et de 1,3 % sur un an (1,5 % en Ile-de-France, 1,2 % en régions)

Au 21 février 2023	Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %)			Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %)		
	2022	2023 (prév.)	2024 (prév.)	2022	2023 (prév.)	2024 (prév.)
Monde	3,4	2,5	2,8	8,2	5,9	4,2
Zone Euro	3,5	0,2	0,9	8,4	6,2	3,2
Allemagne	1,9	0	0,9	8,7	7,3	3
France	2,6	0,3	1	5,9	5,4	2,9
Italie	3,9	0,3	0,9	8,7	6,9	2,3
Espagne	5,5	0,8	1,1	8,3	3,6	3,3
Royaume-Uni	4	-0,4	1	9	7,4	3,7

Source : Recherche Amundi (février 2023)

### France - Ventes de logements anciens (milliers)



Sources : Amundi Immobilier sur données Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval (mars 2023)

## Convictions et Perspectives 2023

### Economie

Dans notre scénario économique central, pouvant être modifié, la croissance du PIB en zone euro en 2023 a été révisée à la hausse. La croissance s'éleverait à 0,2 % sur 1 an. L'inflation devrait être moins vive qu'en 2022 mais rester significative, à 6,2 %. Le resserrement de la politique monétaire devrait constituer un net handicap à la croissance économique et la maintenir en dessous de son potentiel en 2023-2024. À 2,5 % fin février 2023, le taux de dépôt de la BCE pourrait atteindre 3,5 % six mois après (selon Amundi Institute au 21 février 2023).

### Résidentiel - France

En 2023, en raison notamment de la remontée des taux de crédit habitat et de l'inflation, les ventes de logement devraient se tasser : une baisse de 10 % en 2023 est envisagée par le Crédit Agricole (hypothèse à fin février 2023).

Les prix de l'ancien devraient diminuer en 2023, en lien avec la hausse des taux qui pèse sur le pouvoir d'achat immobilier ; l'intensité de la baisse est partiellement modérée par des facteurs structurels (démographie, préparation à la retraite) et une possible réduction de la surface achetée.

Les actifs les moins performants énergétiquement pourraient être davantage affectés avec la réglementation limitant la location de certaines catégories de biens.

Sources : Amundi Immobilier, Amundi Institute, BCE, CBRE Recherche, Insee, brokers, Immostat (2022 T4)

# Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2022 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons les éléments marquants de la vie de la SCPI au cours de cette même année.

Nous aborderons ensuite, par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion de la SCPI.

## Résumé de l'activité et distribution de la SCPI en 2022

### Résumé de l'activité de la SCPI en 2022

Au cours de l'année 2022, votre SCPI a poursuivi le processus de cession de son patrimoine entamé au 4<sup>e</sup> trimestre 2017. La SCPI a vendu 112 logements sur les 113 détenus avant le lancement des cessions, soit 99 % de son patrimoine réalisant sur ces opérations une plus-value avant frais et impôts de l'ordre de 16,5 % par rapport aux prix d'acquisition des logements.

Au 31 décembre 2022, la SCPI ne détenait plus qu'un logement situé à Châtenay-Malabry. La SCPI a enregistré cette année 4 ventes à Toulouse, et une respectivement à Illkirch et Châtenay. Depuis le lancement de la liquidation, le produit net des cessions avant paiement du droit de partage et commission du liquidateur s'élève à 2 022,78 € par part.

Le taux d'occupation financier s'élève à 88,95 % sur l'année étant précisé que les logements ne sont plus reloués en vue de leur cession.

Sur le plan financier, le résultat comptable est de -1,11 € par part. La Société de Gestion a maintenu en 2022 sa politique de distribution, c'est-à-dire des versements réguliers d'acomptes de liquidation dont le montant a été trimestriellement ajusté en fonction des ventes.

Ainsi, au titre des cessions 2022, la SCPI a versé 76,00 € par part en cumul d'acomptes de liquidation ou de dividendes.

### Distribution et report à nouveau 2022

Acomptes de distribution et report à nouveau (en € en cumul)	2022	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	474 258,50	31,98
Résultat comptable	-16 494,34	-1,11
Distribution de Report à nouveau (RAN) 2021	-459 792,00	-31,00
Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat	-2 022,78	-0,14

L'affectation du résultat en report à nouveau sera effectuée sous réserve de la validation par l'Assemblée Générale

## Les perspectives et la distribution prévisionnelle 2023 de la SCPI

### Perspectives 2023 de la SCPI

Au premier trimestre 2023, la SCPI a signé la vente de son dernier actif situé à Chatenay. Nous pouvons donc acter la liquidation de cette SCPI lors de l'Assemblée Générale 2023. Nous vous présentons le rapport de liquidation à la suite du rapport annuel sur les comptes 2022. Nous convoquons une Assemblée de liquidation, rassemblant la communauté des associés.

### La distribution prévisionnelle 2023

Nous verserons en 2023, le dernier acompte de liquidation calculé en fonction des dernières ventes et du résultat de la SCPI en 2023.

## Les Comptes de la SCPI

### Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes de la SCPI

(en €)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	29 320,30	112 610,44	
Autres produits		2 750,30	
Produits financiers <sup>(2)</sup>	122,87		
<b>Sous-total Produits</b>	<b>29 443,17</b>	<b>115 360,74</b>	<b>-74,48%</b>
<b>Charges et provisions</b>			
Charges immobilières <sup>(3)</sup>	16 368,91	-14 065,09	
Frais généraux	-61 253,19	-74 672,08	
Travaux de remise en état	-5 906,33	-2 766,72	
Provisions nettes <sup>(4)</sup>	24 097,65	34 892,14	
Provisions pour charges non récupérables	-19 244,55	-54 710,28	
Charges financières sur emprunts			
<b>Sous-total Charges et provisions</b>	<b>-45 937,51</b>	<b>-111 322,03</b>	<b>-58,73 %</b>
Résultat exceptionnel		-8 356,01	
<b>Résultat comptable</b>	<b>-16 494,34</b>	<b>-4 317,30</b>	<b>n.a</b>
Résultat comptable par part <sup>(5)</sup>	-1,11	-0,29	
Dividendes bruts par part	31,00		
Report à nouveau (RAN) comptable après affectation du résultat par part	-0,14	31,98	

(1) Loyers et produits annexes de gestion locative. (2) Produits de rémunération des comptes bancaires. (3) Charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact reddition de charges sur exercices antérieurs. (4) Y compris les pertes sur créances irrécouvrables. (5) Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance). n.a : non applicable.

### Précisions sur certains postes de charges

#### Les charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remise en état)

(en €)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Entretien et réparations	9 002,05	-7 020,68	
Assurances	-293,86	-289,60	
Honoraires <sup>(1)</sup>	188,10	-4 238,61	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	7 195,58	-7 264,74	
Autres	277,04	4 748,54	
<b>Total</b>	<b>16 368,91</b>	<b>-14 065,09</b>	<b>-216,38%</b>

(1) Honoraires liés à la gestion des immeubles. n.a : non applicable.

Dont entretien et réparations 9 002,05 €

Ce poste se compose des extournes sur provisions de travaux non effectués, les appartements ayant été vendus.

#### Impôts fonciers et fiscalité immobilière

Ce poste se compose de taxes payées au cours de l'exercice, des annulations de provisions des exercices précédents ainsi que du remboursement du prorata de la taxe foncière par l'acheteur.

#### Les frais généraux

(en €)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunération de gestion	-5 738,68	-13 941,40	
Honoraires de Commissaires aux comptes	-16 232,40	-16 474,37	
Frais divers de gestion	-39 282,11	-44 256,31	
<b>Total</b>	<b>-61 253,19</b>	<b>-74 672,08</b>	<b>-17,97%</b>

Les frais généraux comportent notamment la commission de gestion, calculée au taux de 11,15 % TTI sur les loyers encaissés et 2,4 % TTI sur les produits de trésorerie. Les frais divers de gestion incluent notamment :

- les honoraires (expertise, intermédiaires) (650,96 €),
- les cotisations (265 €),
- le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (33 790,04 €),
- les frais bancaires (4 576,26 €).

#### Provision pour gros entretien (PGE)

La SCPI n'a pas eu à constituer de provision pour gros entretien au titre de l'exercice 2022.

#### Les travaux de remise en état

Ce chiffre est constitué des dépenses d'entretien engagées et de la variation des provisions sur ordres de services lancés, diminuées des refacturations auprès des locataires.

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Sites	Code postal	Ville	Nature	(en €)
2 avenue du Point Du Jour	69005	Lyon	Travaux de remise en état	- 3 793,40
169 avenue de la Division Leclerc	92290	Chatenay Malabry	Travaux de remise en état	-1 894,74
Autres immeubles			Travaux de remise en état	-218,19
<b>Total</b>				<b>-5 906,33</b>

#### Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérables se décompose comme suit :

- des charges sur lots vacants pour -885,09 €,
- des produits pour extourne de charges non récupérables pour 16 036,65 €,
- les charges sur exercices antérieurs pour -34 396,11 €.



## Situation Locative

### Le taux d'occupation financier

1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>e</sup> trimestre	3 <sup>e</sup> trimestre	4 <sup>e</sup> trimestre	Annuel <sup>(1)</sup>
80,71 %	88,50 %	100,00 %	100,00 %	88,95 %

Ce taux d'occupation exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui seraient facturés si la totalité du patrimoine était louée.

(1) Depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2012, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par l'Aspim, en accord avec l'AMF. Celle-ci intègre désormais l'intégralité des immeubles du patrimoine de la SCPI (y compris les actifs en vente ou pour lesquels d'importants travaux empêchent la commercialisation auprès de futurs locataires) et est retraitée afin d'impacter le taux d'occupation financier des accompagnements consentis aux locataires (franchise de loyer).

### Les baux 2022

En 2022, aucun bail n'a été signé. Dans le cadre de la cession des immeubles, les logements de la SCPI ne sont pas remis en location à leur libération.

### Les locaux vacants

Durant l'année 2022, aucun bail n'a pris fin. Compte tenu de la non remise en location des lots libérés en vue de leur vente d'une part, et des ventes de lots d'autre part intervenues durant l'exercice, aucun lot n'est vacant au 31 décembre 2022.

## Les contentieux

(en €)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-107 312,64	-195 088,51	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances locataires		-498,14	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances locataires	22 492,26	88 274,01	
<b>Provision pour contentieux fin de période</b>	<b>-84 820,38</b>	<b>-107 312,64</b>	<b>-20,96 %</b>

Il est rappelé que les créances locatives font systématiquement l'objet d'une provision intégrale pour créance douteuse (dépôt de garantie déduit) dès lors que la créance est âgée de plus de trois mois.

La provision pour créances douteuses de votre SCPI s'établit au 31 décembre 2022 à 84 820,38 € contre 107 312,64 € en 2021, soit une reprise nette annuelle de 22 492,26 €.

### Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 0 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 22 492,26 € issues des actions de recouvrement,
- de reprises pour passage en pertes de créances représentant 0 €.

Nous constatons que 100 % des provisions pour créances douteuses concernent des locataires partis.

Le service contentieux met tout en oeuvre pour recouvrer les sommes dues par ces locataires.

## Avancement du processus de vente du patrimoine immobilier

### Cessions 2022

Adresse	Ville	Nombre de logements	Date d'acquisition	Prix de vente (H.D) (en €)	Plus/moins valeur comptable (en €)	Impôts (en €)
4 rue Bardou Chemin de la Garonne	31200 TOULOUSE	4	2007	637 786	-118 848	0
2A-2B rue de l'Industrie	67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	1	2006	210 000	-5 048	0
VILLA ARTIS169 avenue de la Division Leclerc	92290 CHATENAY MALABRY	1	2006	240 000	-24 900	0
<b>Total</b>		<b>6</b>		<b>1 087 786</b>	<b>-148 796</b>	<b>0</b>

### Evolution du patrimoine

Adresse	Ville	Nombres de logements								Lots cédés				+/- value nette SCPI	
		A l'origine	Cédés en 2017	Cédés en 2018	Cédés en 2019	Cédés en 2020	Cédés en 2021	Cédés en 2022	Restant à céder Total	Dont vacants	Prix d'acquisition des lots cédés (en €)	Prix de cession des lots cédés (en €)	Impôts & frais* (en €)	Produit net de cession pour la SCPI (en €)	(en €)
64-66 boulevard Mission Marchand	92400 COURBEVOIE	25	3	12	5	3	2			6 939 250	10 094 998	1 057 118	9 037 880	2 451 142	35 %
1-3 rue Marconi Résidence Musical	78400 CHATOU	7		2	3	1	1			2 146 901	2 209 700	137 364	2 072 336	-74 565	-3 %
4 rue Bardou Chemin de la Garonne	31200 TOULOUSE	15	2	5	1	3	4			2 868 184	2 776 175	194 192	2 581 983	-286 201	-10 %
2A-2B rue de l'Industrie	67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN	11			4	4	2	1		1 773 859	1 734 210	113 433	1 620 777	-153 082	-9 %
23 avenue du Maréchal Foch 13 rue de Diane - 7 rue Jorand	95100 ARGENTEUIL	12			3	7	2			2 630 330	2 407 000	133 109	2 273 891	-356 439	-14 %
11 rue de la Cerisaie - Les Jardins d'Aragon	92700 COLOMBES	17		3	8		6			4 653 389	5 700 917	368 112	5 332 805	679 416	15 %
VILLA ARTIS 169 avenue de la Division Leclerc	92290 CHATENAY MALABRY	14			5	4	3	1	1	3 615 673	3 619 407	213 898	3 405 509	-210 164	-6 %
2 avenue du Point du Jour	69005 LYON	12			2	2	8			2 650 001	3 240 000	262 497	2 977 503	327 502	12 %
<b>Total</b>		<b>113</b>	<b>5</b>	<b>22</b>	<b>31</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>27 277 587</b>	<b>31 782 407</b>	<b>2 479 723</b>	<b>29 302 684</b>	<b>2 377 610</b>	<b>9 %</b>

\* le poste Impôts & frais inclut tous les frais, provisions et impôts liés à la vente des logements, notamment les honoraires des commercialisateurs, l'impôt sur la plus value immobilière et les provisions d'honoraires du liquidateur sur la base d'un taux de 1,80 toutes taxes incluses (TTI) et n'inclut pas les éventuelles provisions pour dépréciation d'actifs ou autres frais liés à la préparation de la mise en vente des immeubles.

## Acomptes de liquidation

Période	Date de versement	Montant (en €)	Montant/part (en €)
1 <sup>er</sup> trimestre 2018	30/04/2018	1 038 240	70
2 <sup>e</sup> trimestre 2018	31/07/2018	1 631 520	110
3 <sup>e</sup> trimestre 2018	31/10/2018	1 409 040	95
4 <sup>e</sup> trimestre 2018	31/01/2019	1 735 344	117
1 <sup>er</sup> trimestre 2019	30/04/2019	1 334 880	90
2 <sup>e</sup> trimestre 2019	31/07/2019	1 631 520	110
3 <sup>e</sup> trimestre 2019	31/10/2019	2 669 760	180
4 <sup>e</sup> trimestre 2019	31/01/2019	2 447 280	165
1 <sup>er</sup> trimestre 2020	20/04/2020	1 928 160	130
2 <sup>e</sup> trimestre 2020	20/07/2020	1 260 720	85
3 <sup>e</sup> trimestre 2020	20/10/2020	1 668 597	112
4 <sup>e</sup> trimestre 2020	20/01/2021	1 646 352	111
1 <sup>er</sup> trimestre 2021	20/04/2021	1 646 352	111
2 <sup>e</sup> trimestre 2021	20/07/2021	1 557 360	105
3 <sup>e</sup> trimestre 2021	20/10/2021	2 284 128	154
4 <sup>e</sup> trimestre 2021	20/01/2022	1 676 016	113
1 <sup>er</sup> trimestre 2022	20/04/2022	370 800	25
4 <sup>e</sup> trimestre 2022	20/01/2023	296 640	20
<b>Total</b>		<b>28 225 296</b>	<b>1 903</b>

## Les expertises

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2022 à l'actualisation des valeurs d'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de DUO HABITAT.

L'expert a utilisé la méthode par capitalisation (établissement de la valeur par capitalisation de loyers) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants). Des informations complémentaires sont également présentes dans la partie Règles et méthodes comptables section Immobilisations locatives.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 297 500 € hors droits et à 318 027,50 € droits inclus, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 322 238 €.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provision pour gros entretien conduit à une valeur de réalisation au 31 décembre 2022 de 790 713,55 €.

Vous trouverez en annexe aux états financiers l'inventaire détaillé des placements immobiliers, ainsi que les principales caractéristiques.

(en €)	Réel 2022	Réel 2021	Évolution 2022/2021
Valeurs de réalisation	790 713,55	2 098 810,14	-62,33 %

## Le marché des parts

### Marché Secondaire

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 29 des statuts et des articles 1844-4 à 1844-9 du Code Civil. En conséquence, les demandes de ventes et d'achats sont suspendues.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'exercice 2022

## Performance

La nature fiscale de la SCPI ne permet pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles (cf. IEIF).

## Profil de risque

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.

Au cours de l'exercice 2022 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires et contractuelles ou de niveau anormal du risque d'investissement. Cette observation tient compte de la dissolution et de la mise en liquidation de la SCPI votées par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2016 car celles-ci ont pour effet de modifier la composition du portefeuille et ses conditions de gestion.

### a. Risque d'investissement immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier ; ils comprennent notamment :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, locale, nationale ou internationale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ; ainsi, les marchés immobiliers français et étrangers peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques de vacance des actifs immobiliers et ceux liés à l'évolution des loyers, selon l'état des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de biens ou région géographique ; ainsi que les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, qui peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à l'état technique des actifs immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante...) et à la réalisation de travaux de toute nature (construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

### b. Risque de contrepartie

Dans la gestion immobilière, il s'agit essentiellement des risques de défaillance de locataires ou de toute contrepartie d'affaires tenue par des engagements envers le fonds (ex. : promoteurs dans le cadre de vente en l'état futur d'achèvement). Le risque locataires est suivi à l'occasion de la négociation de baux nouveaux puis à travers le respect des échéances et l'évolution des provisions sur créances locatives.

### c. Risque de liquidité

La liquidité des parts est très limitée et n'est pas garantie. Elle est assurée par un marché secondaire peu animé car l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à ce jour à un tiers. Les cessions peuvent se faire à des prix très décotés. Dans le cadre de la dissolution de la SCPI, les transactions du marché secondaire sont suspendues. La sortie des associés du fonds à l'échéance sera assurée par la cession des actifs.

### d. Risques de taux et de change

Le fonds n'est pas exposé au risque de taux lié au financement car il n'a pas recours à l'endettement.

Le fonds n'est pas exposé au risque de change.

### e. Risque lié au levier

Le fonds n'a pas recours à l'effet de levier.

### f. Risque opérationnel

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation. Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

## La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2023

Le régime fiscal des SCPI est assimilable au régime fiscal des sociétés "semi-transparentes" (ou "translucides") entrant dans le champ de l'article 8 du CGI.

Ainsi, chaque année, les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits dans la société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé.

### Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français

Les revenus distribués aux associés personnes physiques sont composés de revenus fonciers (provenant des loyers encaissés) et de revenus financiers (issus des placements de trésorerie).

#### Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI (revenus fonciers)

Le revenu net issu des loyers perçus par la SCPI est soumis au barème progressif de l'IR dans la catégorie des revenus fonciers. Il supporte également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

Il n'est pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

#### Prélèvement à la source (PAS)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (le PAS) 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 fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels (selon l'option choisie par le contribuable) sur le compte bancaire des contribuables.
- Les réductions ou crédits d'impôts ne sont pas pris en compte lors du calcul des acomptes, mais les contribuables perçoivent une avance du montant de certaines réductions et crédits d'impôt qui sera régularisée lors de la liquidation de l'impôt finalement dû. Le montant de cette avance, versée au plus tard le 1<sup>er</sup> mars N, est égal à 60 % du montant des avantages éligibles dont les contribuables ont bénéficié au titre de l'imposition de leurs revenus de N-2. Cet acompte constitue une avance des avantages applicables au titre de l'imposition des revenus de l'année N-1 qui donne lieu à une liquidation définitive au cours de l'année N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent demander à percevoir un montant inférieur à celui calculé par principe.

#### Impôt sur la fortune immobilière (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 détenus directement ou indirectement par le contribuable dès lors que le patrimoine immobilier net taxable excède 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier.

Pour les associés d'une SCPI, la valeur des parts de la SCPI à retenir dans la déclaration d'IFI correspond à la fraction de cette valeur représentative de biens ou droits immobiliers imposables à l'IFI détenus directement ou indirectement par la SCPI au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.

Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation.

#### Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI (revenus financiers)

Les revenus financiers sont obligatoirement soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire. Ce prélèvement est effectué par l'établissement payeur au taux de 12,8 % à titre d'acompte d'IR imputable sur l'IR dû au titre de l'année au cours de laquelle le revenu est imposable. Dans la mesure où ce taux est équivalent à celui du PFU, aucun impôt supplémentaire n'est dû l'année suivante, lorsque la liquidation définitive de l'impôt se fait sur la base du PFU.

Sur option, globale et annuelle (qui vise toutes les plus-values, dividendes et intérêts perçus au cours de l'année par le foyer), ces revenus peuvent être soumis au barème progressif de l'IR. L'abattement de 40 % s'applique en cas de dividendes.

Il existe dans certains cas la possibilité de solliciter une dispense du prélèvement obligatoire :

- à 50 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 25 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs
- à 75 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 50 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables soumis à l'imposition commune.

Une dispense d'acompte, sous la forme d'une attestation sur l'honneur par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur que son revenu fiscal de référence est inférieur aux revenus fiscaux visés ci-dessus, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

#### Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

##### Plus-values sur cession de parts de la SCPI ou sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)

Les plus-values réalisées (i) par le porteur de parts à l'occasion de la cession de parts de SCPI ou (ii) par les SCPI à l'occasion de la cession des immeubles qu'elles détiennent relèvent, dans les deux cas, du régime des plus-values immobilières (articles 150 U à 150 VH du CGI).

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI pendant au moins six ans.

Les plus-values imposables sont égales à la différence entre le prix de cession des parts (en cas de cession des parts de SCPI par le porteur de parts) ou de l'immeuble (en cas de cession d'un immeuble par la SCPI) et le prix d'acquisition éventuellement majoré des frais d'acquisition de ces parts ou immeubles.

Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts.

Des abattements pour durée de détention sont applicables afin de déterminer le montant de la plus-value imposable au titre de l'IR et des prélèvements sociaux.

Pour les cessions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu (IR) est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup> puis de 4 % pour la 22<sup>e</sup> année. La plus-value est ainsi exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention.

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux (PS), l'abattement pour durée de détention est égal à 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup>, à 1,60 % pour la 22<sup>e</sup> année puis à 9 % pour les années au-delà.

La plus-value est ainsi complètement exonérée (IR+PS) si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

Une surtaxe (2% à 6%) est applicable lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000€.

La Société de gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 36,2 % pour les personnes résidant en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

##### Plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie

La quote-part de résultat correspondant aux plus-values de cession de valeurs mobilières réalisées par la SCPI est soumise, au niveau de l'associé et à proportion de ses droits dans les bénéfices, à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 %, ou sur option globale du contribuable au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Lorsque le contribuable a exercé l'option globale pour l'imposition au barème progressif, les plus-values de cession de titres acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 sont réduites d'un abattement égal à : 50 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins deux ans et moins de huit ans ; 65 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins huit ans.

En outre, elles sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

## Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

Les règles suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence de l'associé concerné.

Les personnes non domiciliées fiscalement en France sont imposables en France sur les revenus réalisés à raison de la détention des parts de SCPI.

Un taux de prélèvement majoré de 75 % peut s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI. D'après la dernière mise à jour résultant de l'arrêté en date du 6 janvier 2020, la liste des ETNC est la suivante : Anguilla, les Bahamas, les Fidji, Guam, les Iles Vierges américaines, les Iles Vierges britanniques, Oman, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu.

### Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI (revenus fonciers)

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que les résidents (sous réserve des conventions fiscales). Ils sont soumis au barème normal de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 % (ou 30 % au-delà d'une certaine limite). Cependant, cette imposition minimale n'est pas applicable si le contribuable justifie qu'elle est supérieure à l'imposition calculée en appliquant à ses revenus de source française le taux moyen qui résulterait de la taxation en France de l'ensemble de ses revenus de sources française et étrangère. Dans ce cas, c'est l'imposition ainsi calculée qui est exigible.

En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 % ou le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %, lorsque les associés de la SCPI relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'EEE (Union européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse et ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts des non-résidents<sup>(1)</sup>.

L'imposition, ou non, de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

### Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

#### Plus-values sur cession de parts de la SCPI ou sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)

L'imposition des plus-values sur cessions d'immeubles situés en France réalisées par les SCPI sont imposables en France quel que soit l'Etat de résidence fiscale de l'associé. Il n'est pas tenu compte des règles de répartition de l'imposition prévue par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé sous réserve des dispositions ayant trait spécifiquement à l'imposition des sociétés de personnes ou aux modalités de recouvrement de l'impôt.

Les plus-values tirées des cessions de parts de SCPI réalisées par l'associé non résident fiscal français sont également imposables en France, sauf dispositions contraires prévues par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé cédant.

Ces plus-values, lorsqu'elles sont imposables en France, sont soumises à un prélèvement spécifique au taux de 19 %.

Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour une durée de détention.

La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € est également applicable.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

#### Plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. La quote-part des gains réalisés par la SCPI revenant à un associé non résident est exonérée d'impôt sur le revenu en France sous réserve que la SCPI n'ait pas détenu, à un moment quelconque au cours des cinq dernières années, plus de 25 % des droits aux bénéficiaires de la société dont les titres sont cédés. Si le pourcentage de détention atteint 25 % minimum, les plus-values mobilières sont soumises à une retenue à la source au taux de 12,8 % (article 244 bis B du CGI).

Lorsque l'associé est domicilié dans un ETNC, les plus-values sont soumises à un prélèvement de 75 % quel que soit le pourcentage des droits détenus dans la société dont les titres sont cédés.

L'imposition, ou non, de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

### Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI (revenus financiers)

#### Dividendes et distributions assimilées

La quote-part de résultat correspondant à ces revenus de source française (c'est-à-dire versés par des sociétés françaises) revenant aux associés personnes physiques non domiciliés en France est soumise à une retenue à la source au taux unique de 12,8 %.

#### Produits de placement à revenus fixes.

Les produits de placements à revenu fixe, ne sont pas soumis à une retenue à la source (sauf paiement dans un ETNC).

L'imposition de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable le cas échéant.

#### Plus-values de cession de valeurs mobilières

La quote-part des gains réalisés par la SCPI revenant à un associé non-résident est susceptible d'être imposée en France et l'imposition, ou non, de ces sommes (et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable le cas échéant.

### Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Sont assujettis à l'IFI l'ensemble des biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement en France par le contribuable dès lors que la valeur nette de ce patrimoine immobilier excède 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. Les parts de SCPI détenues par des non-résidents sont assujetties à l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur qui est représentative de biens ou droits immobiliers situés en France.

## Spécificités du dispositif Robien

Créée en 2004, la SCPI Duo Habitat permettait aux associés de bénéficier du dispositif Robien. Les avantages fiscaux du dispositif Robien portaient sur l'investissement dans l'immobilier neuf à usage locatif.

Il s'agissait d'une déduction au titre de l'amortissement basée sur 95 % du montant de la souscription. Pour les souscriptions réalisées entre le 3 avril 2003 et le 31 août 2006, la déduction était égale à 8 % pendant les 5 premières années et à 2,5 % les 4 années suivantes. Au bout de 9 ans, la déduction totale correspondait à 50 % de 95 % du montant souscrit, soit 47,50 % du montant effectivement investi.

En contrepartie, la SCPI s'engageait à louer les immeubles détenus pendant une durée de 9 ans minimum. Pour préserver l'avantage fiscal du dispositif Robien, les associés de la SCPI étaient tenus de conserver leurs parts pendant la durée de location.

La période d'amortissement étalée sur neuf ans et correspondant à 50 % d'avantage fiscal s'est terminée au cours de l'exercice 2014. La Société de Gestion a produit le dernier justificatif fiscal en avril 2015 au titre de la déclaration des revenus 2014.

## Fiscalité pour une part (en €)<sup>(2)</sup>

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
-1,11	31,00	0,82	0,81	0,01

(2) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31 décembre 2022.

Pour plus d'informations se reporter au texte de la fiscalité des associés et des sociétés de personnes.

(1) Centre des impôts des non-résidents TSA 10010 - 10 rue du Centre - 93465 Noisy-le-Grand Cedex. Téléphone : 01 72 95 20 42



# Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et les procédures de contrôle interne et la gestion des risques appliquées à la SCPI

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour la SCPI, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-68) et du Code Monétaire et Financier (art.L.621-18-3).

## I - Conseil de Surveillance

### Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de sept à douze membres maximum nommés par l'Assemblée Générale, pour trois ans.

Les membres du Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum cinq (5) parts et ne doivent pas être âgés de plus de 80 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Les membres du Conseil de Surveillance ne doivent pas cumuler plus de 4 mandats dans les Conseils de surveillance d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président, un Vice-président et éventuellement un Secrétaire.

### Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé d'assister la Société de Gestion. Son action s'effectue selon les règles légales complétées par les statuts. Il donne son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en Assemblée Générale.

Dans l'exercice de sa mission, le Conseil s'abstient de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte.

Le Conseil de Surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. En pratique, la Société de Gestion convoque au minimum 2 réunions du Conseil de Surveillance par exercice (mars et décembre). L'ordre du jour des réunions est établi par la Société de Gestion en liaison avec le Président du Conseil.

## II – Dispositif de contrôle interne, de conformité, et de gestion des risques

### 1. Textes de référence

L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudenciel et de Résolution,

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

Les normes et procédures internes définies par la Société de Gestion pour son activité, s'inscrivant dans le cadre général des procédures du groupe Amundi et du groupe Crédit Agricole.

### 2. Principes d'organisation du contrôle interne

#### A) Principes fondamentaux

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le Président de la société a la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel des contrôles internes mis en place dans l'entreprise.

Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :

- conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes,
- prévention et détection des actes de fraude et de corruption
- s'assurer de la mise en place de procédures au sein de chaque service,
- exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables,
- connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques,
- performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes.

Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi sont :

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,

- la responsabilisation de l'ensemble des collaborateurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1<sup>er</sup> niveau et 2<sup>nd</sup> niveau et des contrôles périodiques dits de 3<sup>e</sup> niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

#### B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) du groupe Amundi,
- un Comité Risques et un Comité Compliance, qui ont pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

#### C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle.

De plus la Société de Gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant l'automatisation d'une partie des contrôles prévus dans le cadre du contrôle interne.

Les résultats de ces contrôles peuvent donner lieu à des actions préventives ou correctives.

Le dispositif de Contrôle Interne s'articule autour de trois niveaux :

- **Le contrôle permanent de 1<sup>er</sup> niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> niveau**, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière). Le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi. Les Responsables de la Conformité et des Risques et du Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.
- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3<sup>e</sup> niveau**, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

### 3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPIIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
  - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
  - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation juridique et commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
  - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel.
  - la gestion des conflits d'intérêts,
  - la prévention de la fraude et de la corruption,
  - l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- L'investisseur peut retrouver sur le site [www.Amundi-Immobilier.com](http://www.Amundi-Immobilier.com) les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

### 4. Risques et Contrôle Permanent

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
  - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
  - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur les aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
  - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau des risques liés à l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et aux équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
  - rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
  - rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.
- La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de Fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.
- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.
- Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

## III - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein de Amundi Immobilier est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"), et dans la directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 concernant les OPCVM (ci-après la "Directive UCITS V"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés.

De plus, la politique de rémunération est conforme au Règlement (UE) 2019/2088 ("SFDR"), intégrant le risque de développement durable et les critères ESG dans le plan de contrôle d'Amundi, avec des responsabilités réparties entre le premier niveau de contrôles effectué par les équipes de Gestion et le deuxième niveau de contrôles effectué par les équipes Risques, qui peuvent vérifier à tout moment le respect des objectifs et des contraintes ESG d'un fonds.

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 1<sup>er</sup> février 2022, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2021 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2022.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2022, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

### 1. Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2022, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (120 collaborateurs au 31 décembre 2022) s'est élevé à 11 914 109 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice :  
8 939 095 euros, soit 75 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 975 014 euros, soit 25 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice.

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (3 collaborateurs au 31 décembre 2022) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2022), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

### 2. Incidences de la politique et des pratiques de rémunération sur le profil de risque et sur la gestion des conflits d'intérêt

Le Groupe Amundi s'est doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires et doctrinales issues des autorités de régulation pour l'ensemble de ses Sociétés de Gestion.

Le Groupe Amundi a également procédé à l'identification de son Personnel Identifié qui comprend l'ensemble des collaborateurs du Groupe Amundi exerçant un pouvoir de décision sur la gestion des sociétés ou des fonds gérés et susceptibles par conséquent d'avoir un impact significatif sur la performance ou le profil de risque.

Les rémunérations variables attribuées au personnel du Groupe Amundi sont déterminées en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères quantitatifs que qualitatifs, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques.

Les critères pris en compte pour l'évaluation des performances et l'attribution des rémunérations variables dépendent de la nature de la fonction exercée :

### 1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères quantitatifs :

- RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Performance brute/absolue/relative des stratégies d'investissement (basées sur des composites GIPS) sur 1,3, 5 ans, perspective principalement axée sur 1 an, ajustée sur le long terme (3,5 ans)
- Performance en fonction du risque basée sur RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Classements concurrentiels à travers les classements Morningstar
- Collecte nette / demande de soumission, mandats réussis
- Performance fees
- Quand cela est pertinent, évaluation ESG des fonds selon différentes agences de notation (Morningstar, CDP...)
- Respect de l'approche ESG "Beat the benchmark", de la politique d'exclusion ESG et de l'index de transition climatique

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Qualité du management
- Innovation/développement produit
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Engagement commercial incluant la composante ESG dans les actions commerciales
- ESG :
  - Respect de la politique ESG et participation à l'offre Net-zero,
  - Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement,
  - Capacité à promouvoir et diffuser la connaissance ESG en interne et en externe,
  - Participer à l'élargissement de l'offre et à l'innovation en matière ESG,
  - Aptitude à concilier la combinaison entre risque et ESG (le risque et le retour ajusté de l'ESG)

### 2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

- Collecte nette, notamment en matière d'ESG et de produits à impact
- Recettes
- Collecte brute
- Développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits
- Nombre d'actions commerciales par an, notamment en matière de prospection,
- Nombre de clients contactés sur leur stratégie Net zero

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et des intérêts du client
- Sécurisation/ développement de l'activité
- Satisfaction client
- Qualité du management
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Esprit d'entreprise
- Aptitude à expliquer et promouvoir les politiques ESG ainsi que les solutions d'Amundi

### 3. Fonctions de support et de contrôle

En ce qui concerne les fonctions de contrôle, l'évaluation de la performance et les attributions de rémunération variable sont indépendantes de la performance des secteurs d'activités qu'elles contrôlent.

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

- Principalement des critères liés à l'atteinte d'objectifs qui leur sont propres (maîtrise des risques, qualité des contrôles, réalisation de projets, amélioration des outils et systèmes etc.)
- Lorsque des critères financiers sont utilisés, ils tournent essentiellement autour de la gestion et l'optimisation des charges.

Les critères de performance ci-dessus énoncés, et notamment ceux appliqués au Personnel Identifié en charge de la gestion, s'inscrivent plus largement dans le respect de la réglementation applicable aux fonds gérés ainsi que de la politique d'investissement du comité d'investissement du gestionnaire.

En outre, le Groupe Amundi a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à aligner les rémunérations sur la performance et les risques à long terme, et à limiter les risques de conflits d'intérêts.

A ce titre, notamment :

- est mis en place un barème de différé, conforme aux exigences des Directives AIFM et UCITS V
- la partie différée de la rémunération variable des collaborateurs du Personnel Identifié est versée en instruments indexés à 100 % sur la performance d'un panier de fonds représentatif
- l'acquisition définitive de la partie différée est liée à la situation financière d'Amundi, à la continuité d'emploi du collaborateur dans le groupe ainsi qu'à sa gestion saine et maîtrisée des risques sur toute la période d'acquisition.

## L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable

Dans la continuité de son précédent plan d'action 2018 - 2021 qui a fait d'Amundi le leader de l'investissement responsable en Europe, Amundi a souhaité aller encore plus loin.

Outre son adhésion à la coalition Net Zero des Asset Managers en juillet 2021 elle déploie un plan d'actions 2022-2025 avec un triple objectif : augmenter le niveau d'ambition en matière d'investissement responsable de ses solutions d'épargne ; engager un maximum d'entreprises à définir des stratégies d'alignement crédibles sur l'objectif Net Zéro 2050 ; et assurer l'alignement de ses collaborateurs et de ses actionnaires sur ses nouvelles ambitions.

S'agissant de son offre de solutions d'épargne ou technologiques, Amundi s'engage d'ici 2025 à :

1. Intégrer dans ses fonds ouverts de gestion active qui représentent 400 milliards d'euros une nouvelle note de transition environnementale. Cette note évalue les entreprises sur leurs efforts de décarbonation et le développement de leur activités vertes. Afin de les inciter à opérer cette transformation, ces portefeuilles investiront dans des proportions plus importantes dans celles qui fournissent le plus d'effort dans leur transition énergétique que dans les autres, avec l'objectif affiché d'avoir un profil de transition environnementale meilleur que celui de leur univers d'investissement de référence.
2. Proposer sur l'ensemble des classes d'actifs, des fonds ouverts avec un objectif de gestion Net-zero 2050.
3. Atteindre 20 Mds€ d'encours dans les fonds dits à impact qui investiront dans des entreprises ou financeront des projets qui cherchent avoir une performance positive environnementale ou sociale. Cet impact sera mesuré et communiqué annuellement.
4. Avoir 40 % de sa gamme de fonds passifs constituée de fonds ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance)
5. Développer au sein d'Amundi Technology, Alto Sustainability, une solution technologique d'analyse et d'aide à la décision pour les investisseurs sur les enjeux environnementaux et sociétaux.

S'agissant de ses actions envers les entreprises, Amundi s'engage à :

6. Etendre à 1 000 entreprises supplémentaires le périmètre d'entreprises avec lesquelles elle engage un dialogue continu sur le climat, avec l'objectif qu'elles définissent des stratégies crédibles en matière de réduction de leur empreinte carbone, de les faire voter en assemblée générale et que leurs dirigeants engagent une partie de leur rémunération sur ces stratégies.
7. Exclure dès 2022 de ses investissements les entreprises qui réalisent plus de 30 % de leur activité dans le pétrole et le gaz non conventionnel.

Et pour aligner ses collaborateurs et ses actionnaires sur cette nouvelle ambition, Amundi a décidé de :

8. Réduire ses propres émissions directes de gaz à effet de serre de près de 30 % par collaborateur en 2025 par rapport à l'année 2018.
9. Indexer 20 % de la rémunération de ses 200 cadres dirigeants sur l'atteinte de ses objectifs d'investissement responsable et fixer des objectifs ESG à l'ensemble de ses gérants et commerciaux
10. Présenter sa stratégie climat lors de la prochaine assemblée générale en 2022 à ses actionnaires



*Amundi a été l'un des signataires fondateurs des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.*

## La stratégie d'Amundi Immobilier dans le développement durable

Engagé dans le sillage du groupe Amundi et convaincu que la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière des actifs immobiliers et des Fonds propriétaires, Amundi Immobilier a développé dès 2011, une charte d'Investissement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Une nouvelle Charte a été publiée en 2019 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux extra-financiers actuels. Celle-ci promeut la mise en place d'actions et de processus de gestion sur l'ensemble des actifs gérés par Amundi Immobilier à l'exception des fonds labellisés ISR (Investissement Socialement Responsable) pour lesquels des processus spécifiques explicités dans leurs codes de transparence s'appliquent.



### L'engagement actif d'Amundi Immobilier au sein de la profession

Amundi Immobilier s'investit sur la place dans le but de contribuer à l'amélioration des pratiques du secteur. En octobre 2013, Amundi Immobilier a été un des premiers signataires de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable, et a réaffirmé en 2017 son implication en adhérant à la mise à jour de cette charte.

De plus, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en oeuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, initiative lancée en 2009 fédérant un nombre important d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier autour d'une mission commune, qui consiste à favoriser l'atteinte des objectifs d'efficacité énergétique et environnementale de ce secteur. Différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

Dès 2018, Amundi Immobilier, au sein de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement de l'Immobilier), a participé au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR d'Etat des Fonds immobiliers lisible et compréhensible de tous. Celui-ci est devenu effectif le 23/07/2020 (Journal Officiel).



Amundi Immobilier participe également au groupe de travail portant sur le label ISR appliqué à l'immobilier lancé dès 2021 ayant pour objectif le suivi et la mise à jour de ce dernier.

Amundi Immobilier poursuit son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de secrétaire général au sein du conseil d'administration de l'OID. La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier.



L'OID diffuse des données sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France et représente aussi un lieu d'échange et de réflexion avec la tenue de groupes de travail et des publications régulières. L'OID a été reconnue association d'intérêt général en février 2020.

Amundi Immobilier a également contribué au lancement en 2021 de deux groupes de places pilotés par l'OID :

- BIG - Biodiversity Impulsion Group : programme de recherche appliquée et de mise en place d'actions collectives visant à mesurer et accélérer la contribution des acteurs de la ville à la biodiversité ;
- European Sustainable Real Estate Initiative (ESREI) : cette initiative rassemble les acteurs du secteur de l'immobilier autour des enjeux ESG et de l'état de la réglementation en la matière à travers l'Europe, et produira des outils et des publications régulières pour accompagner les acteurs opérant dans plusieurs pays.



### Informations sur la durabilité : Réglementation SFDR - Article 7 du Règlement (UE) 2020/852

Le règlement européen sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers du 27 novembre 2019 dit "Règlement Disclosure" ou "SFDR" établit des règles harmonisées pour les acteurs des marchés financiers relatives à la transparence de l'intégration des risques en matière de durabilité, de la prise en compte des incidences négatives et de la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales dans le processus d'investissement ou les objectifs d'investissement durable des produits financiers.

La SCPI DUO HABITAT est classifiée **Article 6** au titre du Règlement Disclosure et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement.

La SCPI DUO HABITAT ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement Disclosure.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La politique d'investissement du Fonds ne prévoit pas à ce stade de promouvoir la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

Afin d'atteindre son objectif d'amélioration continue de sa politique d'investissement responsable, Amundi Immobilier veillera toutefois à intégrer dans ses décisions de gestion des facteurs de durabilité.

## Tableaux annexes

### Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2022	2021
<b>Valeurs de la Société</b>		
Valeur comptable	815 451,55	1 892 971,04
Valeur de réalisation	790 713,55	2 098 810,14
Valeur de reconstitution	790 713,55	2 098 810,14
<b>Valeurs de la Société ramenées à une part</b>		
Valeur comptable	54,98	127,63
Valeur de réalisation	53,31	141,51
Valeur de reconstitution	53,31	141,51

#### Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement et des autres actifs et des dettes.

#### Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation désigné par l'Assemblée Générale.

#### Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation. Elle n'intègre pas de frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription), étant en phase de liquidation.

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ses actifs immobiliers locatifs.

### Évolution du capital fin de période

	2018	2019	2020	2021	2022
Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	22 544 640	22 544 640	22 544 640	22 544 640	22 544 640
Nombre de parts au 31 décembre	14 832	14 832	14 832	14 832	14 832
Nombre d'associés au 31 décembre	639	642	642	645	646

Le capital a été atteint en janvier 2006.

### Évolution du marché secondaire des parts

	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de parts cédées ou retirées					
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12					
Demandes de cessions ou de retraits en attente					
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait					
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)					

Le marché secondaire est suspendu suite à la mise en liquidation de la SCPI.

### Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2018	2019	2020	2021	2022
Report à nouveau avant affectation du résultat	30,48	30,48	32,27	32,27	31,98
Dividende brut versé	12,00	12,00	9,55		31,00
Résultat de l'exercice	12,00	13,79	9,55	-0,29	-1,11
Report à nouveau après affectation du résultat	30,48	32,27	32,27	31,98	-0,14
Plus ou moins-values comptables sur cessions d'immeubles	75,89	18,91	9,46	28,02	3,75
Provision pour dépréciation		-30,53	-14,70	-6,32	-18,41

### Emploi des fonds

(en €)	Réel 2021	Variation	Réel 2022
<b>I - Fonds collectés</b>	<b>27 325 707,00</b>	<b>0,00</b>	<b>27 325 707,00</b>
Capital	22 544 640,00		22 544 640,00
Primes nettes de souscription / fusion	4 781 067,00		4 781 067,00
<b>II - Emplois des fonds</b>	<b>-28 370 441,10</b>	<b>-162 626,40</b>	<b>-28 533 067,50</b>
Report à nouveau	478 575,80	-464 109,30	14 466,50
Investissements	-1 291 160,90	968 922,90	-322 238,00
Acompte de liquidation	-27 557 856,00	-667 440,00	-28 225 296,00
<b>Total I+II</b>	<b>-1 044 734,10</b>	<b>-162 626,40</b>	<b>-1 207 360,50</b>
<b>Montant restant à investir (I + II)</b>	<b>-1 044 734,10</b>	<b>-162 626,40</b>	<b>-1 207 360,50</b>

Rappelons que le montant total investi inclut 511 k€ financés par les premiers résultats.

## Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la Société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31 décembre 2022 par date d'échéance. Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		1			40	41
Montant total des factures concernées (en €)		1 438			84 820	86 259
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		-8,50 %	0,00 %	0,00 %	-501,00 %	-509,50 %

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal-article L 441-10 du Code de commerce.

Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

n.s : non significatif.

## Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la Société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31 décembre 2022 par date d'échéance. Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		4			4	8
Montant total des factures concernées (en €)		194			-2 667	-2 472
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0,00 %	0,23 %	0,00 %	0,00 %	-3,11 %	-2,88 %

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal-article L 441-10 du Code de commerce.

Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

## Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2018		2019		2020		2021		2022	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
<b>Revenus<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	46,06	62,39 %	36,71	58,14 %	24,44	60,24 %	7,59	87,48 %	1,98	97,67 %
Produits financiers	0,01	0,01 %								
Produits divers	27,76	37,60 %	26,43	41,86 %	16,13	39,76 %	1,09	12,52 %	0,05	2,33 %
<b>Total des revenus</b>	<b>73,83</b>	<b>100,00 %</b>	<b>63,13</b>	<b>100,00 %</b>	<b>40,57</b>	<b>100,00 %</b>	<b>8,68</b>	<b>100,00 %</b>	<b>2,02</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges externes<sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	-5,61	-7,60 %	-4,68	-7,42 %	-2,67	-6,58 %	-0,94	-10,83 %	-0,39	-19,12 %
Autres frais de gestion	-6,19	-8,38 %	-6,94	-10,98 %	-3,72	-9,16 %	-7,76	-89,38 %	-3,72	-183,82 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-5,35	-7,25 %	-3,83	-6,07 %	-2,39	-5,90 %	-1,09	-12,59 %	0,79	38,92 %
Charges locatives non récupérables	-45,52	-61,66 %	-35,73	-56,60 %	-21,99	-54,20 %	-4,63	-53,37 %	-1,43	-70,50 %
<b>Sous-total Charges externes</b>	<b>-62,67</b>	<b>-84,89 %</b>	<b>-51,19</b>	<b>-81,08 %</b>	<b>-30,76</b>	<b>-75,83 %</b>	<b>-14,42</b>	<b>-166,17 %</b>	<b>-4,75</b>	<b>-234,52 %</b>
<b>Charges internes</b>										
Amortissements										
- patrimoine										
- autre										
Provision nette <sup>(2)</sup>										
- pour travaux										
- autres										
<b>Sous-total Charges internes</b>	<b>0,77</b>	<b>1,04 %</b>	<b>1,98</b>	<b>3,14 %</b>	<b>-0,08</b>	<b>-0,20 %</b>	<b>6,06</b>	<b>69,88 %</b>	<b>1,62</b>	<b>80,27 %</b>
<b>Total des charges</b>	<b>-61,90</b>	<b>-83,85 %</b>	<b>-49,20</b>	<b>-77,93 %</b>	<b>-30,85</b>	<b>-76,03 %</b>	<b>-8,36</b>	<b>-96,29 %</b>	<b>-3,12</b>	<b>-154,25 %</b>
Charges financières	-0,04	-0,05 %	-0,14	-0,22 %	-0,18	-0,44 %	-0,05	-0,58 %	-0,02	-1,10 %
<b>Résultat courant</b>	<b>11,89</b>	<b>16,10 %</b>	<b>13,79</b>	<b>21,84 %</b>	<b>9,55</b>	<b>23,53 %</b>	<b>0,27</b>	<b>3,14 %</b>	<b>-1,11</b>	<b>-54,86 %</b>
Produits exceptionnels	0,11	0,15 %								
Charges exceptionnelles										
<b>Résultat net comptable</b>	<b>12,00</b>	<b>16,26 %</b>	<b>13,79</b>	<b>21,85 %</b>	<b>9,55</b>	<b>23,53 %</b>	<b>-0,29</b>	<b>-3,35 %</b>	<b>-1,11</b>	<b>-54,86 %</b>
Variation du report à nouveau - Dotation (-) Reprise (+)			-1,79	-2,84 %	0,00	0,01 %	0,29	3,35 %	32,11	n.a
Revenu brut distribué	12,00	16,25 %	12,00	19,01 %	9,55	23,54 %			31,00	n.a

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. (2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

n.a : non applicable.

# Comptes annuels - au 31 décembre 2022

## État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>1 - Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (usufruit, bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	322 238,00	297 500,00	1 291 160,90	1 497 000,00
Immobilisations en cours				
<b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>	<b>322 238,00</b>	<b>297 500,00</b>	<b>1 291 160,90</b>	<b>1 497 000,00</b>
<b>2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour gros entretien				
Provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3 - Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>	<b>322 238,00</b>	<b>297 500,00</b>	<b>1 291 160,90</b>	<b>1 497 000,00</b>
<b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>Immobilisations financières non contrôlées</b>				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II - Immobilisations financières</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>1 - Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation			4 728,75	4 728,75
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
<b>Sous-total 1 - Actifs immobilisés</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 728,75</b>	<b>4 728,75</b>
<b>2 - Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	114 833,37	114 833,37	171 248,97	171 248,97
Provisions pour dépréciation des créances	-84 820,38	-84 820,38	-107 312,64	-107 312,64
Autres créances	17 939,12	17 939,12	19 919,22	19 919,22
<b>Sous-total 2 - Créances</b>	<b>47 952,11</b>	<b>47 952,11</b>	<b>83 855,55</b>	<b>83 855,55</b>
<b>3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 545 668,98	1 545 668,98	3 111 245,84	3 111 245,84
<b>Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>1 545 668,98</b>	<b>1 545 668,98</b>	<b>3 111 245,84</b>	<b>3 111 245,84</b>
<b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>	<b>1 593 621,09</b>	<b>1 593 621,09</b>	<b>3 199 830,14</b>	<b>3 199 830,14</b>

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions pour risques et charges			-1 605,39	-1 605,39
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-1 200,00	-1 200,00	-3 457,00	-3 457,00
Dettes d'exploitation	-551 398,30	-551 398,30	-612 741,90	-612 741,90
Dettes diverses	-547 809,24	-547 809,24	-1 980 215,71	-1 980 215,71
<b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-1 100 407,54</b>	<b>-1 100 407,54</b>	<b>-2 598 020,00</b>	<b>-2 598 020,00</b>
<b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL V - Comptes de régularisation</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>815 451,55</b>		<b>1 892 971,04</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>790 713,55</b>		<b>2 098 810,14</b>

(\*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n°71524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971.

## Tableau de variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
<b>1 - Capital</b>				
Capital souscrit	22 544 640,00			22 544 640,00
Droit de partage	-177 082,00		10 515,00	-166 567,00
Acompte de liquidation	-27 557 856,00		-667 440,00	-28 225 296,00
Capital en cours de souscription				
<b>Sous-total 1 - Capital</b>	<b>-5 190 298,00</b>		<b>-656 925,00</b>	<b>-5 847 223,00</b>
<b>2 - Primes d'émission</b>				
Primes d'émission ou de fusion	7 119 360,00			7 119 360,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-2 472 364,02			-2 472 364,02
<b>Sous-total 2 - Prime d'émission</b>	<b>4 646 995,98</b>		<b>0,00</b>	<b>4 646 995,98</b>
<b>3 - Autres capitaux propres</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	1 962 014,56		55 691,85	2 017 706,41
Réserves				
Report à nouveau	478 575,80	-4 317,30	-459 792,00	14 466,50
<b>Sous-total 3 - Autres capitaux propres</b>	<b>2 440 590,36</b>	<b>-4 317,30</b>	<b>-404 100,15</b>	<b>2 032 172,91</b>
<b>4 - Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	-4 317,30	4 317,30	-16 494,34	-16 494,34
Acomptes sur distribution				
<b>Sous-total 4 - Résultat de l'exercice</b>	<b>-4 317,30</b>	<b>4 317,30</b>	<b>-16 494,34</b>	<b>-16 494,34</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)</b>	<b>1 892 971,04</b>	<b>0,00</b>	<b>-1 077 519,49</b>	<b>815 451,55</b>

## Engagements hors bilan

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2022.

## Engagements réciproques

Il n'y a pas d'engagement réciproque en 2022.

## Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>				
<b>1 - Produits immobiliers</b>				
Loyers	29 320,30		112 610,44	
Charges facturées	-46 250,53		-8 872,21	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes			2 750,30	
Reprise de provisions				
Transfert de charges immobilières	46 041,15		355 447,66	
<b>Sous-total 1 - Produits immobiliers</b>		<b>29 110,92</b>		<b>461 936,19</b>
<b>2 - Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-46 250,53		-8 872,21	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-11 683,15		16 207,83	
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	66 506,27		410 781,92	
<b>Sous-total 2 - Charges immobilières</b>		<b>8 572,59</b>		<b>418 117,54</b>
<b>Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)</b>		<b>20 538,33</b>		<b>43 818,65</b>
<b>II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>				
<b>1 - Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprise de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	22 492,26		88 274,01	
Reprise de provisions pour risques et charges	1 605,39		3 784,40	
Transfert de charges d'exploitation	16 216,57		128 964,39	
Autres produits	0,17		2,15	
<b>Sous-total 1 - Produits d'exploitation</b>		<b>40 314,39</b>		<b>221 024,95</b>
<b>2 - Charges d'exploitation</b>				
Commissions de la Société de Gestion	21 955,25		142 905,79	
Charges d'exploitation de la Société	50 684,32		55 191,96	
Diverses charges d'exploitation	4 500,02		59 863,04	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation			1 605,39	
Dépréciation des créances douteuses			498,14	
<b>Sous-total 2 - Charges d'exploitation</b>		<b>77 139,59</b>		<b>260 064,32</b>
<b>Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)</b>		<b>-36 825,20</b>		<b>-39 039,37</b>

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>III - RÉSULTAT FINANCIER</b>				
<b>1 - Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	122,87			
Reprise de provisions sur charges financières				
<b>Sous-total 1 - Produits financiers</b>		<b>122,87</b>		<b>0,00</b>
<b>2 - Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	330,34		740,57	
Dépréciations des charges financières				
<b>Sous-total 2 - Charges financières</b>		<b>330,34</b>		<b>740,57</b>
<b>Total III - Résultat financier (1-2)</b>		<b>-207,47</b>		<b>-740,57</b>
<b>IV - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>				
<b>1 - Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels			-8 356,01	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>Sous-total 1 - Produits exceptionnels</b>		<b>0,00</b>		<b>-8 356,01</b>
<b>2 - Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
<b>Sous-total 2 - Charges exceptionnelles</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)</b>		<b>0,00</b>		<b>-8 356,01</b>
<b>Résultat net (I+II+III+IV)</b>		<b>-16 494,34</b>		<b>-4 317,30</b>



# Règles et méthodes comptables

## Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2022 a été marquée par des changements significatifs au niveau géopolitique avec la guerre en Ukraine, mais également au niveau économique et financier avec une forte inflation et la hausse des taux d'intérêt sur le deuxième semestre. Ces changements peuvent principalement impacter les états financiers des sociétés immobilières au niveau de la valorisation des actifs immobiliers.

## Evénements post-clôture

L'appartement de Chatenay-Malabry a été vendu le 10 février 2023.

## Règles et méthodes comptables

### Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forment un tout indissociable.

La SCPI étant en liquidation, les comptes sont présentés en valeurs liquidatives.

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
  - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L. 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
  - Complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- Le compte de résultat sous sa forme standard.
- Les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.
- Suite à la décision de mise en liquidation de l'Assemblée Générale du 29 juin 2016, les comptes ont été établis en valeur liquidative par la Société de Gestion en tant que liquidateur.

### Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (État du patrimoine, colonne "valeur bilantielle") sont amortis dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

### Immobilisations locatives

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI. Les expertises sont effectuées d'après une

visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Le Comité d'Évaluation des actifs immobiliers tenu par la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 2 mars 2023.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

### Créances et dettes

**Comptabilisation des loyers :** Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

**Créances :** Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

**Dettes :** Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

### Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 100% si l'antériorité est supérieure à 3 mois.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

### Nature des charges non immobilisables

#### Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

#### Travaux de remise en état

Cette rubrique concerne les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

## Provision pour gros entretien

En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretien. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

### Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2023-2027) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation,
- mise en conformité.

Ce plan glissant est révisé chaque année.

## Commissions de la Société de Gestion

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes :

- 11,15 % TTI des loyers encaissés et 2,4 % TTI des produits financiers nets,
- la rémunération du liquidateur est fonction d'un taux qui s'applique au prix de cession de tous les lots du patrimoine (après paiement de toutes charges et avant paiement des taxes sur la vente des lots en plus-values), et est déterminé comme suit : (i) dès lors que ce prix est inférieur à 2 000 € / part, le taux est de 1,65 % TTI, (ii) dès lors que ce prix est supérieur ou égal à 2 000 € / part, le taux est de 1,80 % TTI.

## Provision pour risques et charges

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

## Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins values au niveau des capitaux propres.

## Engagements hors bilan

sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions,
- covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux,
- garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers),
- cautions bancaires de locataires.

# Compléments d'informations

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Habitation	322 238,00	297 500,00	1 291 160,90	1 497 000,00
<b>Total</b>	<b>322 238,00</b>	<b>297 500,00</b>	<b>1 291 160,90</b>	<b>1 497 000,00</b>

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée de chaque actif est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

## Situation des investissements (patrimoine restant au 31/12/2022)

Adresse	Ville	Date acquisition	Affectation surface détaillée	Nbre de logements par immeuble	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
<b>Ile-de-France</b>								
169 avenue de la Division Leclerc	92290 CHATENAY MALABRY	2006	Résidentiel	1	79	322 238,00		322 238,00
<b>Sous-total Ile-de-France</b>			<b>1 immeuble</b>	<b>1</b>	<b>79</b>	<b>322 238,00</b>	<b>0,00</b>	<b>322 238,00</b>
<b>Total 2022</b>			<b>1 immeuble(s)</b>	<b>1</b>	<b>79</b>	<b>322 238,00</b>	<b>0,00</b>	<b>322 238,00</b>
<b>Total 2021</b>			<b>3 immeuble(s)</b>	<b>7</b>	<b>478</b>	<b>1 291 160,90</b>	<b>0,00</b>	<b>1 291 160,90</b>

## Plan pluri-annual de gros entretien

Il n'y a pas de plan pluri-annual de gros entretien en 2022.

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	1 291 160,90		968 922,90	322 238,00
Agencements et installations				
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>	<b>1 291 160,90</b>	<b>0,00</b>	<b>968 922,90</b>	<b>322 238,00</b>
<b>3 - Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	4 728,75		4 728,75	
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participation				
<b>Sous-total 3 - immobilisations financières</b>	<b>4 728,75</b>	<b>0,00</b>	<b>4 728,75</b>	<b>0,00</b>
<b>Total</b>	<b>1 295 889,65</b>	<b>0,00</b>	<b>973 651,65</b>	<b>322 238,00</b>

## Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2022
<b>Créances locataires et comptes rattachés</b>					
Créances locataires	63 936,33	30 012,99			30 012,99
Locataires douteux	107 312,64	84 820,38			84 820,38
Dépréciation des créances	-107 312,64	-84 820,38			-84 820,38
<b>Autres créances</b>					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités	3 320,44	3 320,44			3 320,44
Associés opération sur capital	11 612,31	11 612,31			11 612,31
Syndic					
Autres débiteurs	4 986,47	3 006,37			3 006,37
<b>Total</b>	<b>83 855,55</b>	<b>47 952,11</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>47 952,11</b>

## Tableau de variation de provision - Actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2022
Provision pour gros entretien				

## Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2022
<b>Provisions pour risques et charges</b>					
Dépôts de garantie reçus	3 457,00			1 200,00	1 200,00
<b>Dettes auprès d'établissements de crédit</b>					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	612 741,90	551 398,30			551 398,30
<b>Dettes diverses</b>					
<b>Dettes sur immobilisations</b>					
Locataires créditeurs	8 422,99	16 558,73			16 558,73
Dettes aux associés	1 706 280,39	321 939,95			321 939,95
Dettes fiscales	179 429,00	171 218,00			171 218,00
Autres dettes diverses	86 083,33	38 092,56			38 092,56
<b>Total</b>	<b>2 596 414,61</b>	<b>1 099 207,54</b>	<b>0,00</b>	<b>1 200,00</b>	<b>1 100 407,54</b>

## Tableau de variation de provision - Passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2022
Dépréciations pour charges sur lots vacants et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques		1 605,39	-1 605,39	
Provision pour charges				
<b>Total</b>		<b>1 605,39</b>	<b>-1 605,39</b>	<b>0,00</b>

## Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 111 245,84	1 165 845,80	2 731 422,66	1 545 668,98
<b>Total</b>	<b>3 111 245,84</b>	<b>1 165 845,80</b>	<b>2 731 422,66</b>	<b>1 545 668,98</b>

## Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Nombre de parts	14 832			14 832
Valeur nominale (en €)	1 520,00			1 520,00
<b>Total</b>	<b>22 544 640,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>22 544 640,00</b>

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat Résultat Distribution	Diminution	Fin d'exercice
Capital	22 544 640,00				22 544 640,00
Prime d'émission	7 119 360,00				7 119 360,00
Acomptes de distribution et droit de partage	-27 734 938,00	-656 925,00			-28 391 863,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-2 472 364,02				-2 472 364,02
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	1 984 968,70	57 305,38			2 042 274,08
Distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-22 954,14	-1 613,53			-24 567,67
Report à nouveau	478 575,80		-4 317,30	-459 792,00	14 466,50
Résultat distribué 2021	-4 317,30	4 317,30	-16 494,34		-16 494,34
<b>Total</b>	<b>1 892 971,04</b>				<b>815 451,55</b>

## Détail des plus ou moins-values

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	1 984 968,70	274 724,14	217 418,76	2 042 274,08
Distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-22 954,14	-1 613,53		-24 567,67
<b>Total</b>	<b>1 962 014,56</b>	<b>273 110,61</b>	<b>217 418,76</b>	<b>2 017 706,41</b>

## Détail par immeuble

Plus et moins-values réalisées par immeubles (en €)	Plus-value	Moins-value
<b>Cessions 2022</b>		
169 avenue de la Division Leclerc - 92290 CHATENAY MALABRY		43 059,26
4 rue Bardou - 31200 TOULOUSE		155 185,35
11 rue de la cerisaie - 92000 Colombes	439,14	
21 avenue du Maréchal Foch-13 rue de Diane - 95100 ARGENTEUIL	164,53	
64/66 boulevard de La Mission Marchand - 92400 COURBEVOIE	937,03	
1/3 rue Marconi - 78400 CHATOU	99,73	
2 avenue du Point Du Jour - 69005 LYON	7,69	
11 rue de la cerisaie - 92000 Colombes		
2A/2B rue de l'Industrie - 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN		19 174,15
<b>Sous-total des cessions 2022</b>	<b>1 648,12</b>	<b>217 418,76</b>
Divers frais liés aux cessions d'actif		
Provision pour dépréciation	273 076,02	
<b>Total 2022</b>	<b>274 724,14</b>	<b>217 418,76</b>

## Détail du compte de résultat

### Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
<b>Détail des charges refacturées</b>		
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères		
- Charges locatives	3 234,80	14 542,62
- Entretien	-14 582,74	-4 929,48
- Divers	-34 902,59	-18 485,35
<b>Total</b>	<b>-46 250,53</b>	<b>-8 872,21</b>
<b>Détail des produits annexes</b>		
- Indemnités de remise en état		782,00
- Indemnités frais procédures		1 968,30
- Indemnités de résiliation		
- Divers		
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>2 750,30</b>
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais acquisition		
- Commission de cession	45 341,15	342 079,36
- Remboursement assurances	700,00	13 368,30
<b>Total</b>	<b>46 041,15</b>	<b>355 447,66</b>

### Détail sur certains postes de charges immobilières

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
<b>Détail des autres charges immobilières</b>		
- Charges sur locaux vacants	58 009,03	45 690,11
- Charges non récupérables	-27 416,52	4 358,90
- Assurances non récupérables	293,86	289,60
<b>Total</b>	<b>30 886,37</b>	<b>50 338,61</b>
<b>Détail des commissions et honoraires</b>		
- Honoraires de gestion		13,08
- Honoraires de relocation		
- Honoraires d'avocats		
- Commission d'arbitrage	45 341,15	342 079,36
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires d'expertise		
- Frais de contentieux	-2 337,57	6 860,60
- Honoraires divers	-188,10	4 225,53
<b>Total</b>	<b>42 815,48</b>	<b>353 178,57</b>
<b>Détail des impôts et taxes</b>		
- Taxes foncière	-7 349,73	5 202,74
- Taxes sur les ordures ménagères		
- Taxes sur les bureaux		
- Autres taxes	154,15	2 062,00
<b>Total</b>	<b>-7 195,58</b>	<b>7 264,74</b>

### Détail sur certains postes des produits d'exploitation

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
<b>Détail des transfert de charges</b>		
- Indemnité assurances	700,00	13 368,30
- Commission sur cessions d'immeubles	45 341,15	342 079,36
<b>Total</b>	<b>46 041,15</b>	<b>355 447,66</b>

## Détail sur certains postes de charges d'exploitation

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
<b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b>		
- Rapports annuels	7 922,26	9 176,59
- Informations associés	3 144,81	2 688,20
- Frais d'assemblée	10 487,23	7 341,94
- Affranchissements	2 805,46	3 617,28
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	4 930,28	1 000,00
<b>Total</b>	<b>29 290,04</b>	<b>23 824,01</b>
<b>Détail des cotisations et contributions</b>		
- Cotisation AMF et autres	265,00	456,00
- Coût Dépositaire		
- Cotisation sur la valeur ajoutée		
- Tva non récupérable		
<b>Total</b>	<b>265,00</b>	<b>456,00</b>
<b>Détail des autres charges d'exploitation</b>		
- Jeton de présence	4 500,00	4 800,00
- Perte sur créances irrécouvrables		55 062,74
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante	0,02	0,30
<b>Total</b>	<b>4 500,02</b>	<b>59 863,04</b>

## Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commission (en €)
Commission de gestion <sup>(1)</sup>	51 467,96	11,15 %	5 738,68
Commissions de cessions <sup>(2)</sup>	900 920,56	1,80 %	16 216,57

(1) L'assiette et le taux des commissions versées à la Société de Gestion sont mentionnés dans la note d'information.

(2) Conformément aux statuts, la rémunération du Liquidateur est fonction d'un taux qui s'applique au prix de cession de tous les lots du patrimoine (après paiement de toutes charges et avant paiement des taxes sur la vente des lots en plus-values), et est déterminé comme suit : (i) dès lors que ce prix est inférieur à 2 000 € par part, le taux est de 1,65 % TTI, (ii) dès lors que ce prix est supérieur ou égal à 2 000 € par part, le taux est de 1,80 % TTI.

## Produits et charges financiers

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
<b>1 - Produits financiers</b>		
- Intérêts des comptes courants	122,87	
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires		
- Reprises de provisions		
<b>Total 1 - Produits financiers</b>	<b>122,87</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Charges financières</b>		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios	330,34	740,57
- Dotations aux provisions		
<b>Total 2 - Charges financières</b>	<b>330,34</b>	<b>740,57</b>
<b>Résultat financier (1 - 2)</b>	<b>-207,47</b>	<b>-740,57</b>

## Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
<b>1 - Produits exceptionnels</b>		
- Pénalités		
- Indemnité diverses		-13 019,74
- Produits divers		3 493,73
- Rentrée s/créance amortie		1170,00
- Reprises de provisions		
<b>Total 1 - Produits exceptionnels</b>	<b>0,00</b>	<b>-8 356,01</b>
<b>2 - Charges exceptionnelles</b>		
- Charges diverses		
- Litiges contentieux		
- Dotations aux provisions		
<b>Total 2 - Charges exceptionnelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Résultat exceptionnel (1 - 2)</b>	<b>0,00</b>	<b>-8 356,01</b>



## Parties liées

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre la Société de Gestion qui gère la SCPI et cette dernière.

(en €)	Postes du bilan	Compte de résultat
	Dettes fournisseurs <sup>(1)</sup>	Commissions de gestion <sup>(2)</sup>
Amundi Immobilier	534,10	5 738,68
<b>Total</b>	<b>534,10</b>	<b>5 738,68</b>

Le tableau ne présente pas les commissions d'Amundi Immobilier reprises en transfert de charges.

(1) Les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payées à la clôture.

(2) Les commissions sont relatives à la gestion de la SCPI conformément aux dispositions statutaires.

# Rapport du Commissaire aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier DUO HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note "Immobilisations locatives et autres immobilisations Corporelles" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la Société de Gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### Responsabilités de la Société de Gestion

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer

la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité. Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

### Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de Gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 17 mai 2023

**Le Commissaire aux comptes**  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
**Lionel Lepetit**

# Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

À l'Assemblée Générale

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

### Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

## Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### Avec la société Amundi Immobilier, qui est votre Société de Gestion :

##### - Rémunération de la gestion locative

La rémunération de la Société de Gestion prévoit une commission de gestion égale à 11,15 % TTC du montant brut des recettes locatives hors taxes encaissées (à l'exclusion des dépôts de garantie et des provisions pour charges) et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Au titre de l'exercice 2022, la rémunération s'est élevée à 5 738,68 €.

##### - Rémunération du liquidateur

Cette rémunération est fonction d'un taux qui s'applique au prix de cession de tous les lots du patrimoine (après paiement de toutes charges et avant paiement des taxes sur la vente des lots en plus-values), et est déterminé comme suit :

- Dès lors que le prix de cession des lots du patrimoine est inférieur à 2 000 € / part, le taux est de 1,65 % TTI,
- Dès lors que le prix de cession des lots du patrimoine est supérieur ou égale à 2 000 € / part, le taux est de 1,8 % TTI.

Au titre de l'exercice 2022, la rémunération s'est élevée à 16 216,57 €.

##### - Rémunération de souscription

En cas d'augmentation de capital, la Société de Gestion percevra une commission de souscription égale 7 % hors taxes (7,392% TTC) assise sur le montant des sommes recueillies prime d'émission incluse.

Au titre de l'exercice 2022, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

##### - Rémunération sur les cessions de parts

En cas de cession de parts réalisée sur le marché secondaire avec intervention de la Société de Gestion, Amundi Immobilier perçoit une commission de cession de 4,20 % TTC maximum de la somme revenant au cédant à la charge de l'acquéreur (3,51 % HT).

Au titre de l'exercice 2022, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

##### - Rémunération sur les transferts de parts

Cette rémunération au titre du remboursement des frais de constitution de dossier se décompose comme suit :

- Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert par voie de succession ou de donation, quel que soit le nombre de parts cédées : une commission Forfaitaire de 76,22 € TTC (63,73 € HT) par opération.
- Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré une somme forfaitaire de 45,45 € TTC (38 € HT) par acte.

Au titre de l'exercice 2022, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 17 mai 2023

**Le Commissaire aux comptes**  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
**Lionel Lepetit**

# RAPPORT DE LIQUIDATION AU 18 AVRIL 2023

## Organes de gestion et de contrôle au 18 avril 2023

### Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A.S au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Marc BERTRAND
Directeur Général Délégué	Hélène SOULAS

### Conseil de Surveillance Duo Habitat

Président	Emmanuel JUNG
Vice-président	Roland MEHANI
Secrétaire	Joseph MARNIER
Membres	Christian BOUTHIE
	Etienne CLEMENT
	Hélène KARSENTY
	Jean QUENTIN

### Commissaires aux Comptes

Titulaire	PRICEWATERHOUSECOOPERS
-----------	------------------------

### Expert en évaluation immobilière

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

# Rapport d'activité du Liquidateur sur l'exercice (01/01/2023 - 18/04/2023)

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 18 avril 2023.

## a. Rappel concernant les principales étapes de la liquidation de DUO HABITAT

En concertation avec le Conseil de Surveillance de votre SCPI, la Société de Gestion a proposé aux votes des associés la dissolution anticipée de la SCPI approuvée lors de l'Assemblée Générale du 29 juin 2016.

Les 8 immeubles de la SCPI ont été vendus entre le 24 octobre 2017 et le 10 février 2023 pour un prix global de 32 079 907 €, et ont permis de dégager une plus-value avant frais et impôts de l'ordre de 16,2 % par rapport aux prix d'acquisition des logements. Le détail des cessions est présenté ci-après :

Analyse des ventes	Date d'acquisition	Prix de vente Brut (en €)	Nombre de logements	Plus/moins value immobilières (en €)	Impôts (en €)
Courbevoie	2005	10 094 998	25	3 155 748	412 736
Toulouse	2007	2 776 175	15	-92 009	0
Chatou	2007	2 209 700	7	62 799	0
Colombes	2007	5 700 917	17	1 047 528	14 397
Illkirch	2006	1 734 209	11	-39 650	0
Chatenay-Malabry	2006	3 916 907	14	-21 003	0
Lyon	2007	3 240 000	12	589 999	34 160
Argenteuil	2006	2 407 000	12	-223 330	0
<b>Total</b>		<b>32 079 907</b>	<b>113</b>	<b>4 480 083</b>	<b>461 293</b>

La SCPI a cédé son dernier actif à Chatenay-Malabry le 10 février 2023, la SCPI n'a plus d'activité locative. Le liquidateur a procédé aux opérations d'apurement des comptes et vous propose donc d'approuver les comptes définitifs de liquidation de la Société.

Au fur et à mesure des cessions, la SCPI a reversé à ses associés des acomptes de liquidation pour un montant global de 28 225 296 €, soit 1 903 € par part. Le dernier versement sera réalisé lorsque l'Assemblée Générale aura approuvé la liquidation, son montant sera de 48,16 € par part, comme détaillé en 16<sup>ème</sup> résolution.

## Historique des acomptes de liquidation

Période	Date de versement	Montant (en €)	Montant par part (en €)
1 <sup>er</sup> trimestre 2018	30/04/2018	1 038 240	70,00
2 <sup>e</sup> trimestre 2018	31/07/2018	1 631 520	110,00
3 <sup>e</sup> trimestre 2018	31/10/2018	1 409 040	95,00
4 <sup>e</sup> trimestre 2018	31/01/2019	1 735 344	117,00
1 <sup>er</sup> trimestre 2019	30/04/2019	1 334 880	90,00
2 <sup>e</sup> trimestre 2019	31/07/2019	1 631 520	110,00
3 <sup>e</sup> trimestre 2019	31/10/2019	2 669 760	180,00
4 <sup>e</sup> trimestre 2019	31/01/2019	2 447 280	165,00
1 <sup>er</sup> trimestre 2020	20/04/2020	1 928 160	130,00
2 <sup>e</sup> trimestre 2020	20/07/2020	1 260 720	85,00
3 <sup>e</sup> trimestre 2020	20/10/2020	1 668 597	112,00
4 <sup>e</sup> trimestre 2020	20/01/2021	1 646 352	111,00
1 <sup>er</sup> trimestre 2021	20/04/2021	1 646 352	111,00
2 <sup>e</sup> trimestre 2021	20/07/2021	1 557 360	105,00
3 <sup>e</sup> trimestre 2021	20/10/2021	2 284 128	154,00
4 <sup>e</sup> trimestre 2021	20/01/2022	1 676 016	113,00
1 <sup>er</sup> trimestre 2022	20/04/2022	370 800	25,00
4 <sup>e</sup> trimestre 2022	20/01/2023	296 640	20,00
Dernier acompte à verser		714 309	48,16
<b>Total</b>		<b>28 939 605</b>	<b>1 951,16</b>
<b>Dividendes versés depuis la création de la SCPI</b>		<b>8 462 398</b>	<b>571,00</b>
<b>Versement global depuis la création jusqu'à la clôture</b>		<b>37 402 003</b>	<b>2 522,16</b>

## b. Activité de la période

En 2023 votre SCPI a finalisé le processus de cession de son patrimoine entamé au 4<sup>e</sup> trimestre 2017. DUO Habitat a ainsi vendu son dernier appartement à Châtenay-Malabry le 10 février 2023. Pour rappel, la Société de Gestion a maintenu sa politique de versements réguliers d'acomptes de liquidation. Le 20 avril 2022, un acompte de liquidation de 25 € par part et une distribution de dividende de 31 € par part ont été versés, correspondant aux ventes du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 de Toulouse et d'Illkirch. Le 20 janvier 2023, la SCPI a versé un nouvel acompte de liquidation de 20 € par part.

## c. Les comptes de la SCPI (présentation simplifiée)

Les comptes de la SCPI présentent un résultat négatif de 48 182,77 € au 18 avril 2023, essentiellement constitué des frais non récupérables, de l'apurement des revenus et charges immobilières sur les derniers immeubles vendus ainsi que des frais généraux de la SCPI liés notamment aux obligations de communication aux associés sur la liquidation. Le détail des différents postes du résultat est présenté ci-après.

### I. Présentation simplifiée du compte de résultat et des dividendes

(en €)	18 avril 2023 (a)	31 décembre 2022 (b)	Var. (a-b)/b
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	1 782,42	29 320,30	
Autres produits			
Produits financiers <sup>(2)</sup>	262,01	122,87	
<b>Sous-total Produits</b>	<b>2 044,43</b>	<b>29 443,17</b>	<b>-93,06 %</b>
<b>Charges et provisions</b>			
Charges immobilières <sup>(3)</sup>	-2 077,46	16 368,91	
Frais généraux	-30 515,97	-61 253,19	
Travaux de remise en état		-5 906,33	
Provisions nettes <sup>(4)</sup>	1 257,03	24 097,65	
Provisions pour charges non récupérables	-23 313,98	-19 244,55	
Charges financières sur emprunts			
<b>Sous-total charges et provisions</b>	<b>-54 650,38</b>	<b>-45 937,51</b>	<b>18,97 %</b>
Résultat exceptionnel	4 423,18		
<b>Résultat comptable</b>	<b>-48 182,77</b>	<b>-16 494,34</b>	<b>n.a</b>
Résultat comptable par part <sup>(5)</sup>	-3,25	-1,11	
Dividendes bruts par part		-31,00	
RAN comptable après affectation du résultat par part	-3,39	-0,14	

(1) Loyers et produits annexes de gestion locative. (2) Produits de rémunération des comptes bancaires.

(3) Charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact rédition de charges sur exercices antérieurs.

(4) Y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

(5) Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance).

L'affectation du résultat en report à nouveau sera effectuée sous réserve de la validation par l'Assemblée Générale.

### II. Précisions sur certains postes de charges

#### Les charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remise en état)

Charges immobilières (en €)	18/04/2023 (a)	31/12/2022 (b)	Var. (a-b)/b
Entretien et réparations		9 002,05	
Assurances	189,75	-293,86	
Honoraires <sup>(1)</sup>		188,10	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-705,22	7 195,58	
Autres	-1 561,99	277,04	
<b>Total</b>	<b>-2 077,46</b>	<b>16 368,91</b>	<b>n.a</b>

(1) Honoraires liés à la gestion de l'immeuble.

n.a : non applicable.

#### Dont entretien et réparations 0 €

Aucun entretien n'a été réalisé depuis le 31 décembre 2022.

#### Les frais généraux

(en €)	18/04/2023 (a)	31/12/2022 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunérations de gestion	-439,32	-5 738,68	
Honoraires de Commissaires aux comptes	-4 200,00	-16 232,40	
Frais divers de gestion	-25 876,65	-39 282,11	
<b>Total</b>	<b>-30 515,97</b>	<b>-61 253,19</b>	<b>-50,18 %</b>

Les frais généraux comportent notamment la commission de gestion, calculée au taux de 11,15 % TTI sur les loyers encaissés et 2,4 % TTI sur les produits de trésorerie.

Les frais divers de gestion incluent notamment :

- Divers (9 254,58€)
- Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (14 000 €),
- Les frais bancaires (4 903,71 €).

#### La provision pour gros entretien

La SCPI n'a pas eu à constituer de provision pour gros entretien au titre de l'exercice 2023

#### Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérable se décompose comme suit :

- des charges sur lots vacants pour 0 €,
- des charges non récupérables pour -6 367,38 €,
- les charges sur exercices antérieurs pour -16 946,60 €.

### III. Situation Locative

#### Le taux d'occupation

Depuis la cession le 10 février 2023 du dernier actif à Chatenay-Malabry, la SCPI n'a plus d'activité locative.

#### Les contentieux

Dépréciation des créances locataires (en €)	18/04/2023 (a)	31/12/2022 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-84 820,38	-107 312,64	
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	0,00	0,00	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	84 820,38	22 492,26	
Provision pour contentieux fin de période	0,00	-84 820,38	-100,00%

Les provisions pour créances douteuses s'élèvent à -84 820,38 € au 31 décembre 2022.

Compte tenu des frais à engager potentiellement importants pour tenter de recouvrer ces sommes sans garantie de succès à court terme, la Société de Gestion a procédé, pour un euro symbolique, à la cession des créances douteuses à un organisme de recouvrement qui se chargera de poursuivre à ses frais les actions de recouvrement. En 2023, il a été procédé à une reprise de provisions à hauteur de 84 820,38 €, dont 83 563,35 € pour passage en pertes. A l'issue de ces opérations, les provisions pour créances douteuses s'élèvent au 18 avril 2023 à 0,00 €.

### d. Les expertises

Au 18 avril 2023, la SCPI ne détient plus d'actifs immobiliers.

### e. Le marché des parts

#### Marché Secondaire

##### 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 sont suspendues.

#### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'exercice 2023.

### f. Profil de risque

La SCPI est en phase de liquidation ; au cours de l'exercice 2023, elle a achevé la cession de ses actifs immobiliers. La SCPI ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.

Pour rappel, les typologies de risques auxquels sont exposées les SCPI ont été présentées dans les rapports annuels précédents.

Il s'agit du risque d'investissement immobilier, du risque de contrepartie sur les locataires, du risque de liquidité sur le marché des parts et des risques opérationnels liés aux processus de gestion. La SCPI n'a pas été exposée au risque de taux, de change et de levier dans la mesure où la SCPI n'a pas eu recours à l'endettement.

### g. La fiscalité des associés et des sociétés de personnes

#### Règles en vigueur au 01/01/23

Le régime fiscal des SCPI est assimilable au régime fiscal des sociétés "semi-transparentes" (ou "translucides") entrant dans le champ de l'article 8 du CGI.

Ainsi, chaque année, les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits dans la Société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé.

#### Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français

Les revenus distribués aux associés personnes physiques sont composés de revenus fonciers (provenant des loyers encaissés) et de revenus financiers (issus des placements de trésorerie).

##### Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI (revenus fonciers)

Le revenu net issu des loyers perçus par la SCPI est soumis au barème progressif de l'IR dans la catégorie des revenus fonciers. Il supporte également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

Il n'est pas tenu compte des revenus distribués par la Société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la Société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

##### Prélèvement à la source (PAS)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (le PAS) 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 fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels (selon l'option choisie par le contribuable) sur le compte bancaire des contribuables.

- Les réductions ou crédits d'impôts ne sont pas pris en compte lors du calcul des acomptes, mais les contribuables perçoivent une avance du montant de certaines réductions et crédits d'impôt qui sera régularisée lors de la liquidation de l'impôt finalement dû. Le montant de cette avance, versée au plus tard le 1<sup>er</sup> mars N, est égal à 60 % du montant des avantages éligibles dont les contribuables ont bénéficié au titre de l'imposition de leurs revenus de N-2. Cet acompte constitue une avance des avantages applicables au titre de l'imposition des revenus de l'année N-1 qui donne lieu à une liquidation définitive au cours de l'année N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent demander à percevoir un montant inférieur à celui calculé par principe.

##### Impôt sur la fortune immobilière (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 détenus directement ou indirectement par le contribuable dès lors que le patrimoine immobilier net taxable excède 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier.

Pour les associés d'une SCPI, la valeur des parts de la SCPI à retenir dans la déclaration d'IFI correspond à la fraction de cette valeur représentative de biens ou droits immobiliers imposables à l'IFI détenus directement ou indirectement par la SCPI au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.

Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation.

##### Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI (revenus financiers)

Les revenus financiers sont obligatoirement soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire. Ce prélèvement est effectué par l'établissement payeur au taux de 12,8 % à titre d'acompte d'IR imputable sur l'IR dû au titre de l'année au cours



de laquelle le revenu est imposable. Dans la mesure où ce taux est équivalent à celui du PFU, aucun impôt supplémentaire n'est dû l'année suivante, lorsque la liquidation définitive de l'impôt se fait sur la base du PFU.

Sur option, globale et annuelle (qui vise toutes les plus-values, dividendes et intérêts perçus au cours de l'année par le foyer), ces revenus peuvent être soumis au barème progressif de l'IR. L'abattement de 40 % s'applique en cas de dividendes.

Il existe dans certains cas la possibilité de solliciter une dispense du prélèvement obligatoire :

- à 50 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 25 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs,
- à 75 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 50 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables soumis à l'imposition commune.

Une dispense d'acompte, sous la forme d'une attestation sur l'honneur par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur que son revenu fiscal de référence est inférieur aux revenus fiscaux visés ci-dessus, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

### Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

#### **Plus-values sur cession de parts de la SCPI ou sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)**

Les plus-values réalisées (i) par le porteur de parts à l'occasion de la cession de parts de SCPI ou (ii) par les SCPI à l'occasion de la cession des immeubles qu'elles détiennent relèvent, dans les deux cas, du régime des plus-values immobilières (articles 150 U à 150 VH du CGI).

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code Monétaire et Financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI pendant au moins six ans.

Les plus-values imposables sont égales à la différence entre le prix de cession des parts (en cas de cession des parts de SCPI par le porteur de parts) ou de l'immeuble (en cas de cession d'un immeuble par la SCPI) et le prix d'acquisition éventuellement majoré des frais d'acquisition de ces parts ou immeubles.

Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeubles et des cessions de parts.

Des abattements pour durée de détention sont applicables afin de déterminer le montant de la plus-value imposable au titre de l'IR et des prélèvements sociaux.

Pour les cessions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu (IR) est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup> puis de 4 % pour la 22<sup>e</sup> année. La plus-value est ainsi exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention.

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux (PS), l'abattement pour durée de détention est égal à 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup>, à 1,60 % pour la 22<sup>e</sup> année puis à 9 % pour les années au-delà.

La plus-value est ainsi complètement exonérée (IR+PS) si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

Une surtaxe (2 % à 6 %) est applicable lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 €.

La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement déduite par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 36,2 % pour les personnes résidant en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

#### **Plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie**

La quote-part de résultat correspondant aux plus-values de cession de valeurs mobilières réalisées par la SCPI est soumise, au niveau de l'associé et à proportion de ses droits dans les bénéfices, à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 %, ou sur option globale du contribuable au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Lorsque le contribuable a exercé l'option globale pour l'imposition au barème progressif, les plus-values de cession de titres acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 sont réduites d'un abattement égal à : 50 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins deux ans et moins de huit ans ; 65 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins huit ans.

En outre, elles sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

## Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

Les règles suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence de l'associé concerné.

Les personnes non domiciliées fiscalement en France sont imposables en France sur les revenus réalisés à raison de la détention des parts de SCPI.

Un taux de prélèvement majoré de 75 % peut s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI. D'après la dernière mise à jour résultant de l'arrêté en date du 6 janvier 2020, la liste des ETNC est la suivante : Anguilla, les Bahamas, les Fidji, Guam, les Iles Vierges américaines, les Iles Vierges britanniques, Oman, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu.

### Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI (revenus fonciers)

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que les résidents (sous réserve des conventions fiscales). Ils sont soumis au barème normal de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 % (ou 30 % au-delà d'une certaine limite). Cependant, cette imposition minimale n'est pas applicable si le contribuable justifie qu'elle est supérieure à l'imposition calculée en appliquant à ses revenus de source française le taux moyen qui résulterait de la taxation en France de l'ensemble de ses revenus de sources française et étrangère. Dans ce cas, c'est l'imposition ainsi calculée qui est exigible.

En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 % ou le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %, lorsque les associés de la SCPI relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'EEE (Union européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse et ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts des non-résidents<sup>1</sup>.

L'imposition, ou non, de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

### Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

#### **Plus-values sur cession de parts de la SCPI ou sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)**

Les plus-values sur cessions d'immeubles situés en France réalisées par les SCPI sont imposables en France quel que soit l'Etat de résidence fiscale de l'associé. Il n'est pas tenu compte des règles de répartition de l'imposition prévue par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé sous réserve des dispositions ayant trait spécifiquement à l'imposition des sociétés de personnes ou aux modalités de recouvrement de l'impôt.

Les plus-values tirées des cessions de parts de SCPI réalisées par l'associé non résident fiscal français sont également imposables en France, sauf dispositions contraires prévues par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé cédant.

Ces plus-values, lorsqu'elles sont imposables en France, sont soumises à un prélèvement spécifique au taux de 19 %.

Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour une durée de détention.

La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € est également applicable.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

#### **Plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie**

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. La quote-part des gains réalisés par la SCPI revenant à un associé non résident est exonérée d'impôt sur le revenu en France sous réserve que la SCPI n'ait pas détenu, à un moment quelconque au cours des cinq dernières années, plus de 25 % des droits aux bénéfices de la Société dont les titres sont cédés. Si le pourcentage de détention atteint 25 % minimum, les plus-values mobilières sont soumises à une retenue à la source au taux de 12,8 % (article 244 bis B du CGI).

Lorsque l'associé est domicilié dans un ETNC, les plus-values sont soumises à un prélèvement de 75 % quel que soit le pourcentage des droits détenus dans la société dont les titres sont cédés.

L'imposition, ou non, de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.



## Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI (revenus financiers)

### Dividendes et distributions assimilées

La quote-part de résultat correspondant à ces revenus de source française (c'est-à-dire versés par des sociétés françaises) revenant aux associés personnes physiques non domiciliés en France est soumise à une retenue à la source au taux unique de 12,8 %.

### Produits de placement à revenus fixes.

Les produits de placements à revenu fixe, ne sont pas soumis à une retenue à la source (sauf paiement dans un ETNC).

L'imposition de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable le cas échéant.

### Plus-values de cession de valeurs mobilières

La quote-part des gains réalisés par la SCPI revenant à un associé non-résident est susceptible d'être imposée en France et l'imposition, ou non, de ces sommes (et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé est déterminée par sa législation interne et la convention fiscale applicable le cas échéant.

### Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Est assujéti à l'IFI l'ensemble des biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement en France par le contribuable dès lors que la valeur nette de ce patrimoine immobilier excède 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. Les parts de SCPI détenues par des non-résidents sont assujétiées à l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur qui est représentative de biens ou droits immobiliers situés en France.

## Spécificités du dispositif Robien

Créée en 2004, la SCPI Lion SCPI Avantage permettait aux associés de bénéficier du dispositif Robien. Les avantages fiscaux du dispositif Robien portaient sur l'investissement dans l'immobilier neuf à usage locatif.

Il s'agissait d'une déduction au titre de l'amortissement basée sur 95% du montant de la souscription. Pour les souscriptions réalisées entre le 3 avril 2003 et le 31 août 2006, la déduction sur les revenus fonciers était égale à 8 % pendant les 5 premières années et à 2,5 % les 4 années suivantes. Au bout de 9 ans, la déduction totale correspondait à 50 % de 95 % du montant souscrit, soit 47,50 % du montant effectivement investi.

En contrepartie, la SCPI s'engageait à louer les immeubles détenus pendant une durée de 9 ans minimum. Pour préserver l'avantage fiscal du dispositif Robien, les associés de la SCPI étaient tenus de conserver leurs parts pendant la durée de location.

La période d'amortissement étalée sur neuf ans et correspondant à 50 % d'avantage fiscal s'est terminée au cours de l'exercice 2014. La Société de Gestion a produit le dernier justificatif fiscal en avril 2015 au titre de la déclaration des revenus 2014.

## Fiscalité pour une part (en €) <sup>(1)</sup>

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividende brut	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
-3,25	0,00	-2,72	-2,91	0,19

(1) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 18 avril 2023.

Pour l'établissement de leurs déclarations, les associés recevront leurs informations fiscales 2023 au cours de la 2<sup>e</sup> quinzaine d'avril 2024.

## h. Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et les procédures de contrôle interne et la gestion des risques appliquées à la SCPI

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour la SCPI, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-68) et du Code Monétaire et Financier (art.L.621-18-3).

## I - Conseil de Surveillance

### Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de sept à douze membres maximum nommés par l'Assemblée Générale, pour trois ans.

Les membres du Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum cinq (5) parts et ne doivent pas être âgés de plus de 80 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Les membres du Conseil de Surveillance ne doivent pas cumuler plus de 4 mandats dans les Conseils de surveillance d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président, un Vice-président et éventuellement un Secrétaire.

### Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé d'assister la Société de Gestion. Son action s'effectue selon les règles légales complétées par les statuts. Il donne son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en Assemblée Générale.

Dans l'exercice de sa mission, le Conseil s'abstient de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte.

Le Conseil de Surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. En pratique, la Société de Gestion convoque au minimum 2 réunions du Conseil de Surveillance par exercice (mars et décembre). L'ordre du jour des réunions est établi par la Société de Gestion en liaison avec le Président du Conseil.

## II – Dispositif de contrôle interne, de conformité, et de gestion des risques

### 1. Textes de référence

L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution,

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

Les normes et procédures internes définies par la Société de Gestion pour son activité, s'inscrivant dans le cadre général des procédures du groupe Amundi et du groupe Crédit Agricole.

## 2. Principes d'organisation du contrôle interne

### A) Principes fondamentaux

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le Président de la société a la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel des contrôles internes mis en place dans l'entreprise.

Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :

- conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes,
- prévention et détection des actes de fraude et de corruption
- s'assurer de la mise en place de procédures au sein de chaque service,
- exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables,
- connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques,
- performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes.

Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi sont :

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des collaborateurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,

- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1<sup>er</sup> niveau et 2<sup>nd</sup> niveau et des contrôles périodiques dits de 3<sup>e</sup> niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

## B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) du groupe Amundi,
- un Comité Risques et un Comité Compliance, qui ont pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

## C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle.

De plus la Société de Gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant l'automatisation d'une partie des contrôles prévus dans le cadre du contrôle interne.

Les résultats de ces contrôles peuvent donner lieu à des actions préventives ou correctives.

Le dispositif de Contrôle Interne s'articule autour de trois niveaux :

- **Le contrôle permanent de 1<sup>er</sup> niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> niveau**, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière). Le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi. Les Responsables de la Conformité et des Risques et du Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.
- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3<sup>e</sup> niveau**, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

## 3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
  - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A

cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,

- la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation juridique et commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
- l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel.
- la gestion des conflits d'intérêts,
- la prévention de la fraude et de la corruption,
- l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- L'investisseur peut retrouver sur le site [www.Amundi-Immobilier.com](http://www.Amundi-Immobilier.com) les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

## 4. Risques et Contrôle Permanent

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
  - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
  - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur les aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
  - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau des risques liés à l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
  - rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
  - rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.
- La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de Fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.
- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.
- Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

## III - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein de Amundi Immobilier est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"), et dans la directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 concernant les OPCVM (ci-après la "Directive UCITS V"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés.

De plus, la politique de rémunération est conforme au Règlement (UE) 2019/2088 ("SFDR"), intégrant le risque de développement durable et les critères ESG dans le plan de contrôle d'Amundi, avec des responsabilités réparties entre le premier niveau de contrôles effectué par les équipes de Gestion et le deuxième niveau de contrôles effectué par les équipes Risques, qui peuvent vérifier à tout moment le respect des objectifs et des contraintes ESG d'un fonds.

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 1<sup>er</sup> février 2022, celui-ci a vérifié l'application de la politique

applicable au titre de l'exercice 2021 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2022.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2022, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

## 1. Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2022, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (120 collaborateurs au 31 décembre 2022) s'est élevé à 11 914 109 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice :  
8 939 095 euros, soit 75 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 975 014 euros, soit 25 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice.

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (3 collaborateurs au 31 décembre 2022) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2022), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

## 2. Incidences de la politique et des pratiques de rémunération sur le profil de risque et sur la gestion des conflits d'intérêt

Le Groupe Amundi s'est doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires et doctrinales issues des autorités de régulation pour l'ensemble de ses Sociétés de Gestion.

Le Groupe Amundi a également procédé à l'identification de son Personnel Identifié qui comprend l'ensemble des collaborateurs du Groupe Amundi exerçant un pouvoir de décision sur la gestion des sociétés ou des fonds gérés et susceptibles par conséquent d'avoir un impact significatif sur la performance ou le profil de risque.

Les rémunérations variables attribuées au personnel du Groupe Amundi sont déterminées en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères quantitatifs que qualitatifs, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques.

Les critères pris en compte pour l'évaluation des performances et l'attribution des rémunérations variables dépendent de la nature de la fonction exercée :

### 1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères quantitatifs :

- RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Performance brute/absolue/relative des stratégies d'investissement (basées sur des composites GIPS) sur 1,3, 5 ans, perspective principalement axée sur 1 an, ajustée sur le long terme (3,5 ans)
- Performance en fonction du risque basée sur RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Classements concurrentiels à travers les classements Morningstar
- Collecte nette / demande de soumission, mandats réussis
- Performance fees
- Quand cela est pertinent, évaluation ESG des fonds selon différentes agences de notation (Morningstar, CDP...)
- Respect de l'approche ESG "Beat the benchmark", de la politique d'exclusion ESG et de l'index de transition climatique

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Qualité du management
- Innovation/développement produit
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Engagement commercial incluant la composante ESG dans les actions commerciales
- ESG :
  - Respect de la politique ESG et participation à l'offre Net-zero,
  - Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement,
  - Capacité à promouvoir et diffuser la connaissance ESG en interne et en externe,
  - Participer à l'élargissement de l'offre et à l'innovation en matière ESG,
  - Aptitude à concilier la combinaison entre risque et ESG (le risque et le retour ajusté de l'ESG)

### 2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

- Collecte nette, notamment en matière d'ESG et de produits à impact
- Recettes
- Collecte brute
- Développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits
- Nombre d'actions commerciales par an, notamment en matière de prospection,
- Nombre de clients contactés sur leur stratégie Net zero

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et des intérêts du client
- Sécurisation/ développement de l'activité
- Satisfaction client
- Qualité du management
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Esprit d'entreprise
- Aptitude à expliquer et promouvoir les politiques ESG ainsi que les solutions d'Amundi

# Tableaux annexes

## a. Valeurs de la SCPI

### Valeurs comptable, de réalisation et de restitution

(en €)	18/04/2023	31/12/2022
<b>Valeurs de la Société</b>		
Valeur comptable	714 331,77	815 451,55
Valeur de réalisation	714 331,77	790 713,55
Valeur de reconstitution	714 331,77	790 713,55
<b>Valeurs de la Société ramenées à une part</b>		
Valeur comptable	48,16	54,98
Valeur de réalisation	48,16	53,31
Valeur de reconstitution	48,16	53,31

Au 18 avril 2023, les trois valeurs sont identiques, tous les immeubles ayant été vendus et la Société étant en fin de liquidation. La valeur de reconstitution et la valeur de réalisation sont égales à la valeur comptable, cette dernière étant constituée de la trésorerie résultant de la vente des actifs, minorée des acomptes de liquidation.

Pour rappel, la SCPI a reversé à ses associés des acomptes de liquidation pour un montant global de 28 225 296 €, soit 1 903 € par part au fur et à mesure de la cession de ses immeubles. Le dernier versement de 714 331,77 € interviendra lorsque les résolutions d'Assemblée Générale de liquidation seront approuvées par les associés. La valeur exacte de la Société s'élève à 48,161 € par part. Les règlements étant arrondis à 2 décimales par part pour le versement des associés, le versement du solde de liquidation à verser aux associés sera de 48,16 € par part 16<sup>e</sup> résolution.

### Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement et des autres actifs et des dettes.

### Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation désigné par l'Assemblée Générale.

### Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation. Elle n'intègre pas de frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription), étant en phase de liquidation.

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ses actifs immobiliers locatifs.

## b. Évolution du capital fin de période

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	18/04/2023
Montant du capital nominal (en €)	22 544 640	22 544 640	22 544 640	22 544 640	22 544 640
Nombre de parts	14 832	14 832	14 832	14 832	14 832
Nombre d'associés	642	642	645	646	646

Le capital a été atteint en janvier 2006.

## c. Évolution du marché secondaire des parts

	2019	2020	2021	2022	18/04/2023
Nombre de parts cédées ou retirées					
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12 (en %)					
Demandes de cession ou de retraits en attente					
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)					

Le marché secondaire est suspendu depuis la mise en liquidation de la SCPI.

## d. Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2019	2020	2021	2022	18/04/2023
Report à nouveau avant affectation du résultat	30,48	32,27	32,27	31,98	-0,14
Dividende brut versé au titre de l'année	12,00	9,55		31,00	
Résultat de l'exercice	13,79	9,55	-0,29	-1,11	-3,25
Report à nouveau après affectation du résultat	32,27	32,27	31,98	-0,14	-3,39
Plus ou moins-values comptables sur cessions d'immeubles	18,91	9,46	28,02	3,75	-3,74
Provision pour dépréciation	-30,53	-14,70	-6,32	-18,41	

## e. Emploi des fonds

(en €)	2022	Variation	18/04/2023
<b>I - Fonds collectés</b>	<b>27 325 707,00</b>		<b>27 325 707,00</b>
Capital	22 544 640,00		22 544 640,00
Primes de souscription / fusion	4 781 067,00		4 781 067,00
<b>II - Emplois des fonds</b>	<b>-28 533 067,50</b>	<b>289 249,32</b>	<b>-28 243 818,18</b>
Report à nouveau	14 466,50	-32 988,68	-18 522,18
Investissements	-322 238,00	322 238,00	
Acomptes de liquidation	-28 225 296,00		-28 225 296,00
<b>TOTAL</b>	<b>-1 207 360,50</b>	<b>289 249,32</b>	<b>-918 111,18</b>
<b>Montant restant à investir (I+II)</b>	<b>-1 207 360,50</b>	<b>289 249,32</b>	<b>-918 111,18</b>

## f. Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de Commerce, la Société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 18 avril 2023 par date d'échéance. Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (hors taxes, en €)						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal-article L 441-10 du Code de Commerce.

Au 18 avril 2023, il n'y a plus aucune créance.

## g. Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de Commerce, la Société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 18 avril 2023 par date d'échéance. Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées		3				3
Montant total des factures concernées (en €)		543				543
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0,00 %	0,34 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,34 %

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal-article L 441-10 du Code de Commerce.

Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

## h. Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2019		2020		2021		2022		18 avril 2023	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
<b>Revenus<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	36,71	58,14 %	24,44	60,24 %	7,59	87,48 %	1,98	97,67 %	0,12	38,38 %
Produits financiers									0,19	61,62 %
Produits divers	26,43	41,86 %	16,13	39,76 %	1,09	12,52 %	0,05	2,33 %		
<b>Total des Revenus</b>	<b>63,13</b>	<b>100,00 %</b>	<b>40,57</b>	<b>100,00 %</b>	<b>8,68</b>	<b>100,00 %</b>	<b>2,02</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,31</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges externes<sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	-4,68	-7,42 %	-2,67	-6,58 %	-0,94	-10,83 %	-0,39	-19,12 %	-0,03	-9,46 %
Autres frais de gestion	-6,94	-10,98 %	-3,72	-9,16 %	-7,76	-89,38 %	-3,72	-183,82 %	-7,84	n.a
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-3,83	-6,07 %	-2,39	-5,90 %	-1,09	-12,59 %	0,79	38,92 %		
Charges locatives non récupérables	-35,73	-56,60 %	-21,99	-54,20 %	-4,63	-53,37 %	-1,43	-70,50 %	-1,71	n.a
<b>Sous-total Charges externes</b>	<b>-51,19</b>	<b>-81,08 %</b>	<b>-30,76</b>	<b>-75,83 %</b>	<b>-14,42</b>	<b>-166,17 %</b>	<b>-4,75</b>	<b>-234,52 %</b>	<b>-9,58</b>	<b>n.a</b>
<b>Charges internes</b>										
Amortissements										
Patrimoine										
Autres										
Provisions nettes <sup>(2)</sup>										
Pour travaux										
Autres										
Autres	1,98	3,14 %	-0,08	-0,20 %	6,06	69,88 %	1,62	80,27 %	5,72	n.a
<b>Sous-total Charges internes</b>	<b>1,98</b>	<b>3,14 %</b>	<b>-0,08</b>	<b>-0,20 %</b>	<b>6,06</b>	<b>69,88 %</b>	<b>1,62</b>	<b>80,27 %</b>	<b>5,72</b>	<b>n.a</b>
<b>Total des Charges</b>	<b>-49,20</b>	<b>-77,93 %</b>	<b>-30,85</b>	<b>-76,03 %</b>	<b>-8,36</b>	<b>-96,29 %</b>	<b>-3,12</b>	<b>-154,25 %</b>	<b>-3,86</b>	<b>n.a</b>
Charges financières	-0,14	-0,22 %	-0,18	-0,44 %	-0,05	-0,58 %	-0,02	-1,10 %		
<b>Résultat courant</b>	<b>13,79</b>	<b>21,84 %</b>	<b>9,55</b>	<b>23,53 %</b>	<b>0,27</b>	<b>3,14 %</b>	<b>-1,11</b>	<b>-54,86 %</b>	<b>-3,55</b>	<b>n.a</b>
Produits exceptionnels									0,30	n.a
Charges exceptionnelles										
<b>Résultat net comptable</b>	<b>13,79</b>	<b>21,85 %</b>	<b>9,55</b>	<b>23,53 %</b>	<b>-0,29</b>	<b>-3,35 %</b>	<b>-1,11</b>	<b>-54,86 %</b>	<b>-3,25</b>	<b>n.a</b>
Variation du report à nouveau - Dotation (-) Reprise (+)	-1,79	-2,84 %		0,01 %	0,29	3,35 %	32,11	n.a	3,25	n.a
<b>Revenu brut distribué</b>	<b>12,00</b>	<b>19,01 %</b>	<b>9,55</b>	<b>23,54 %</b>			<b>31,00</b>	<b>n.a</b>		

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. - (2) dotations de l'exercice diminuées des reprises.

n.a : non applicable.

# Rapport du Liquidateur sur les comptes de liquidation arrêtés au 18 avril 2023

## a. Comptes de liquidation

### I. État du patrimoine

(en €)	18 avril 2023		31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>1 - Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements Construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)			322 238,00	297 500,00
Immobilisations en cours				
<b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>322 238,00</b>	<b>297 500,00</b>
<b>2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provision pour gros entretien				
Provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3 - Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>322 238,00</b>	<b>297 500,00</b>
<b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>Immobilisations financières non contrôlées</b>				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II - Immobilisations financières</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>1 - Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Sous-total 1 - Actifs immobilisés</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés			114 833,37	114 833,37
Provisions pour dépréciation des créances			-84 820,38	-84 820,38
Autres créances			17 939,12	17 939,12
<b>Sous-total 2 - Créances</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>47 952,11</b>	<b>47 952,11</b>



(en €)	18 avril 2023		31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 526 613,76	1 526 613,76	1 545 668,98	1 545 668,98
<b>Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>1 526 613,76</b>	<b>1 526 613,76</b>	<b>1 545 668,98</b>	<b>1 545 668,98</b>
<b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>	<b>1 526 613,76</b>	<b>1 526 613,76</b>	<b>1 593 621,09</b>	<b>1 593 621,09</b>
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions pour risques et charges				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières			-1 200,00	-1 200,00
Dettes d'exploitation	-553 502,27	-553 502,27	-551 398,30	-551 398,30
Dettes diverses	-258 779,72	-258 779,72	-547 809,24	-547 809,24
<b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-812 281,99</b>	<b>-812 281,99</b>	<b>-1 100 407,54</b>	<b>-1 100 407,54</b>
<b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL V - Comptes de régularisation</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>714 331,77</b>		<b>815 451,55</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>714 331,77</b>		<b>790 713,55</b>

(\*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n°71524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971.

## II. Tableau de variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 18/04/2023
<b>1 - Capital</b>				
Capital souscrit	22 544 640,00			22 544 640,00
Droit de partage	-166 567,00		2 593,00	-163 974,00
Acompte de liquidation	-28 225 296,00			-28 225 296,00
Capital en cours de souscription				
<b>Sous-total 1 - Capital</b>	<b>-5 847 223,00</b>		<b>2 593,00</b>	<b>-5 844 630,00</b>
<b>2 - Primes d'émission</b>				
Primes d'émission ou de fusion	7 119 360,00			7 119 360,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-2 472 364,02			-2 472 364,02
<b>Sous-total 2 - Prime d'émission</b>	<b>4 646 995,98</b>		<b>0,00</b>	<b>4 646 995,98</b>
<b>3 - Autres capitaux propres</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	2 017 706,41		-55 530,01	1 962 176,40
Réserves				
Report à nouveau	14 466,50	-16 494,34 <sup>(1)</sup>		-2 027,84
<b>Sous-total 3 - Autres capitaux propres</b>	<b>2 032 172,91</b>	<b>-16 494,34</b>	<b>-55 530,01</b>	<b>1 960 148,56</b>
<b>4 - Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	-16 494,34	16 494,34 <sup>(1)</sup>	-48 182,77	-48 182,77
Acomptes sur distribution				
<b>Sous-total 4 - Résultat de l'exercice</b>	<b>-16 494,34</b>	<b>16 494,34</b>	<b>-48 182,77</b>	<b>-48 182,77</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)</b>	<b>815 451,55</b>	<b>0,00</b>	<b>-101 119,78</b>	<b>714 331,77</b>

(1) L'affectation du résultat au 31 décembre 2022 sera décidée lors de l'Assemblée Générale approuvant les comptes au 31 décembre 2022



### III. Engagements hors bilan

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2023.

### IV. Engagements réciproques

Néant.

### V. Compte de résultat

(en €)	18 avril 2023		31 décembre 2022	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>				
<b>1 - Produits immobiliers</b>				
Loyers	1 782,42		29 320,30	
Charges facturées	889,00		-46 250,53	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes				
Reprise de provisions				
Transfert de charges immobilières	10 710,00		46 041,15	
<b>Sous-total 1 - Produits immobiliers</b>		<b>13 381,42</b>		<b>29 110,92</b>
<b>2 - Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	889,00		-46 250,53	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif			-11 683,15	
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	36 101,44		66 506,27	
<b>Sous-total 2 - Charges immobilières</b>		<b>36 990,44</b>		<b>8 572,59</b>
<b>Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)</b>		<b>-23 609,02</b>		<b>20 538,33</b>
<b>II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>				
<b>1 - Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprise de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	84 820,38		22 492,26	
Reprise de provisions pour risques et charges			1 605,39	
Transfert de charges d'exploitation	5 149,26		16 216,57	
Autres produits	27,06		0,17	
<b>Sous-total 1 - Produits d'exploitation</b>		<b>89 996,70</b>		<b>40 314,39</b>
<b>2 - Charges d'exploitation</b>				
Commissions de la Société de Gestion	5 588,58		21 955,25	
Charges d'exploitation de la Société	20 103,71		50 684,32	
Diverses charges d'exploitation	96 163,39		4 500,02	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation				
Dépréciation des créances douteuses				
<b>Sous-total 2 - Charges d'exploitation</b>		<b>121 855,68</b>		<b>77 139,59</b>
<b>Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)</b>		<b>-31 858,98</b>		<b>-36 825,20</b>

(en €)	18 avril 2023		31 décembre 2022	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>III - RÉSULTAT FINANCIER</b>				
<b>1 - Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	2 862,05		122,87	
Reprise de provisions sur charges financières				
<b>Sous-total 1 - Produits financiers</b>		<b>2 862,65</b>		<b>122,87</b>
<b>2 - Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières			330,34	
Dépréciations des charges financières				
<b>Sous-total 2 - Charges financières</b>		<b>0,00</b>		<b>330,34</b>
<b>Total III - Résultat financier (1-2)</b>		<b>2 862,05</b>		<b>-207,47</b>
<b>IV - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>				
<b>1 - Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels	4 423,18			
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>Sous-total 1 - Produits exceptionnels</b>		<b>4 423,18</b>		<b>0,00</b>
<b>2 - Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
<b>Sous-total 2 - Charges exceptionnelles</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)</b>		<b>4 423,18</b>		<b>0,00</b>
<b>Résultat net (I+II+III+IV)</b>		<b>-48 182,77</b>		<b>-16 494,34</b>

# Règles et méthodes comptables

## a. Faits caractéristiques de l'exercice

La Société est en phase de liquidation et ne détient plus d'actif. L'appartement de Chatenay-Malabry vendu en 2023 avait une valeur nette comptable de 322 238 €. La vente a dégagé une moins-value globale de cession de 24 738 €. Cette moins-value comptable est nette de tous les frais afférents aux cessions et anticipe les coûts liés à la liquidation.

## b. Evénements post-clôture

Néant.

## c. Règles et méthodes comptables

### Principes et règles comptables appliqués

Les comptes de la SCPI au 18 avril 2023 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

Les états financiers de la SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat.

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
  - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- Le compte de résultat sous sa forme standard.
- Suite à la mise en liquidation de l'Assemblée Générale du 29 juin 2016, les comptes ont été établis en valeur liquidative par la Société de Gestion en tant que Liquidateur.

### Immobilisations incorporelles

La SCPI n'a pas d'immobilisations incorporelles au 18 avril 2023.

### Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

La totalité du patrimoine de la SCPI est vendu au 18 avril 2023.

### Créances et dettes

Comptabilisation des loyers : La SCPI ne détient plus d'immeubles au 18 avril 2023. Il y a eu des loyers comptabilisés pour 1 782,42 € en 2023 préalablement aux dernières cessions.

Créances : Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

## d. Commentaires sur les comptes de liquidation

### BILAN

Le total de l'état du patrimoine au 18 avril 2023 s'établit à 714 331,77 € contre 815 451,55 € à la clôture de l'exercice précédent.

### ACTIF

Créances d'exploitation :

Il n'y a plus de créances d'exploitation à la clôture de l'exercice, contre 116 213,76 € à la clôture de l'exercice précédent.

Disponibilités :

Le montant de la trésorerie disponible à la clôture de l'exercice s'élève à 1 526 613,76 € (contre 1 545 668,98 € à la clôture de l'exercice précédent).

### Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont totalement annulées sur 2023, les dernières créances qui étaient provisionnées en totalité ont été cédées à une société de recouvrement.

### Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation et travaux de remise en état

La totalité du patrimoine de la SCPI est vendu au 18 avril 2023, Il n'y pas de charges non immobilisables comptabilisées en 2023.

### Provision pour gros entretien

La totalité du patrimoine de la SCPI est vendu au 18 avril 2023, cette provision n'est pas applicable.

### Commissions de la Société de Gestion

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes :

- 11,15 % TTI des loyers encaissés et 2 % TTI des produits financiers nets,
- la rémunération du liquidateur est fonction d'un taux qui s'applique au prix de cession de tous les lots du patrimoine (après paiement de toutes charges et avant paiement des taxes sur la vente des lots en plus-values), et est déterminé comme suit : (i) dès lors que ce prix est inférieur à 2 000 € par part, le taux est de 1,65 % TTI, (ii) dès lors que ce prix est supérieur ou égal à 2 000 € par part, le taux est de 1,80 % TTI.

### Provision pour risques et charges

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

### Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

La totalité du patrimoine de la SCPI est vendu au 18 avril 2023.

### Engagements Hors bilan

Il n'y a pas d'engagements hors bilan au 18 avril 2023.

### PASSIF

Le résultat de l'exercice 2023 sera affecté au report à nouveau lors de l'Assemblée Générale ordinaire se tenant le 20 juin 2023 et qui s'établit à -48 182,77 €.

Les dettes fournisseurs s'élèvent à 812 281,99 €, dont la dette relative aux commissions de gérance payables à la liquidation pour un montant de 553 502,27 €. Ce montant est constitué de la rémunération du liquidateur.

L'article 19 d) des statuts stipule que la Société de Gestion perçoit une commission de liquidation calculée sur le prix de cession de tous les lots du patrimoine (après paiement de toute charge et avant paiement des taxes sur la vente des lots en plus-value dont le taux est fixé comme suit :

- 1,98 % TTC si le prix de cession des lots du patrimoine est inférieur à 2 000 € par part,
- ou 2,16 % TTC si le prix de cession des lots du patrimoine est supérieur ou égal à 2 000 € par part.

Le prix de vente de l'ensemble des lots atteint 32 079 906,54 €, l'ensemble des charges liées à ces ventes représente 1 359 970,52 €.

Ainsi, l'assiette pour le calcul de la commission est de 30 719 936,02 € soit 2 071,19 € par part.

Ce montant étant supérieur à 2 000 € par part, le taux à appliquer pour le calcul de la commission de liquidateur est de 1,8 % TTI, pour un montant de 552 958,85 €.

Le poste associé correspond à des virements d'acomptes de liquidation rejetés pour 27 529,95 €.

Les autres dettes sont constituées des créanciers divers pour 65 275,77 € et dettes fiscales pour 165 974,00 €.

L'ensemble de ces dettes sera repris par le liquidateur qui se chargera de régler les tiers concernés.

## COMPTE DE RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice en cours arrêté à la date d'arrêt des comptes de liquidation, soit le 18 avril 2023, se traduit par une perte de 48 182,77 €

Les différents postes du compte de résultat ont été détaillés dans la partie « Rapport du Liquidateur 01/01/2023 – 18/04/2023 » à laquelle nous vous demandons de bien vouloir vous référer pour tout complément d'information.

## Résultat de l'exercice de liquidation

### Résultat de la liquidation

Affectation du résultat de la liquidation au titre de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> Janvier 2023 et clos à la date de liquidation, soit le 18 avril 2023.

Nous vous proposons de constater que les comptes de l'exercice de liquidation sont arrêtés en valeur liquidative à la date du 18 avril 2023 et font apparaître une perte de 48 182,77 €.

### Boni/mali de liquidation

Le boni de liquidation représente la part de l'actif net partagé perçue par les associés en plus du remboursement de leur apport. Il correspond donc à la totalité de l'actif net partagé (y compris les acomptes de liquidation), augmentée du montant du capital apporté initialement par les associés.

Nous vous proposons de constater que les comptes de l'exercice de liquidation arrêtés en valeur liquidative à la date du 18 avril 2023 font apparaître un boni de liquidation de 6 558 961,77 €.

## Passif pris en charge par le Liquidateur

Les passifs détaillés ci-avant n'ont pas pu être soldés à la date d'arrêt des comptes de liquidation.

Les comptes de liquidation font ainsi apparaître un passif résiduel, d'un montant de 812 281,99 € dont le détail est le suivant :

Nature de la dette	Montant (en €)
Société de Gestion	553 502,27 €
Droit de partage	165 974,00 €
Dettes associés	27 529,95 €
Divers créanciers	65 275,77 €
Soit un passif résiduel de (dette de)	812 281,99 €

Pour procéder au règlement global du passif, à défaut duquel les répartitions finales entre les associés et la présentation du bilan de clôture de liquidation ne peuvent valablement s'effectuer, il convient de permettre :

- la prise en charge effectuée par le Liquidateur pour la part afférente à ce passif résiduel,
- le prélèvement complémentaire d'ores et déjà effectué par le Liquidateur sur le compte bancaire de la SCPI ainsi que son affectation sur un compte d'attente non rémunéré, sachant que le paiement des créanciers auquel AMUNDI IMMOBILIER procédera après la clôture de liquidation s'effectuera en qualité de personne morale subrogée des droits des associés et non plus en sa qualité de Liquidateur (y compris en ce qui concerne le versement du solde de liquidation),
- l'autorisation donnée à AMUNDI IMMOBILIER en qualité de personne morale subrogée des droits des associés de percevoir les créances afférentes à ce passif résiduel.

## Résultat distribuable à l'issue de la liquidation

Sous réserve de l'approbation des comptes de liquidation, le reliquat du compte de liquidation se décompose de la façon suivante :

Capital social	22 544 640,00 €
Prime d'émission nette	4 646 995,98 €
Plus-value de cession du patrimoine	1 962 176,40 €
Report à nouveau <sup>(1)</sup>	- 2 027,84 €
Perte de l'exercice	- 48 182,77 €
Acompte de liquidation versé par anticipation aux associés <sup>(2)</sup> (y compris droit de partage de 163 974 €)	-28 389 270,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>714 331,77 €</b>

(1) après affectation du résultat 2022 et sous réserve de l'approbation de la 6<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 20 juin 2023.

(2) Ce montant tient compte du droit de partage qui sera versé à l'Administration.

La cession des actifs immobiliers a généré une plus-value immobilière globale d'un montant de 1 962 176,40 €, soit 132,29 € par part. Nous vous rappelons que la Société de Gestion a procédé au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers visées à la 14<sup>ème</sup> résolution. Cette somme a été imputée sur les plus-value comptable réalisées. Nous vous précisons que la Société de Gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, doit recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé. En conséquence, le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées jusqu'au jour de la clôture de liquidation s'élève à 461 293,00 € et la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au profit des associés non assujettis ou partiellement assujettis s'élève à 18 914,10 €. A cet égard, nous vous demanderons d'autoriser la Société de Gestion à procéder lors du versement du solde de liquidation à la régularisation de la différence entre, l'impôt théorique et l'impôt payé, par les associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales) et les associés non assujettis ou partiellement assujettis (non-résidents), et à imputer cette différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé sur la part du solde de liquidation revenant aux autres associés. Ainsi, le compte de liquidation que nous vous présentons faisant ressortir un solde positif de 714 331,77 €, soit 48,16 € par part, nous vous proposons de répartir ce solde entre les associés, étant précisé que les règlements étant arrondis à 2 décimales par part, le total des versements sera de 48,16 €, soit 714 309,12 € attribué comme suit :

- pour les personnes physiques à 670 098,24 € par l'attribution d'une somme nette de 48,16 € à chaque part sociale ;
- pour les personnes morales à 44 210,88 € par l'attribution d'une somme nette de 48,16 € à chaque part sociale ;

Cette somme sera mise en paiement avant le 31 décembre 2023 sous réserve de son approbation par les associés lors de cette Assemblée Générale.

Nous vous rappelons qu'à défaut d'obtenir le quorum de 25 % nécessaire à l'approbation des résolutions, une seconde Assemblée devra être tenue et que le paiement de ce solde pourrait être décalé.

# Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Au cours de l'année 2022, notre Société a poursuivi la vente de ses logements engagée dans le cadre de la décision prise en juin 2016 de mettre notre Société en liquidation. A fin décembre 2022, elle a vendu 112 logements sur un total de 113 logements qui constituaient son patrimoine :

- 5 ventes ont été réalisées fin 2017
- 22 ventes ont été réalisées en 2018
- 31 ventes ont été réalisées en 2019
- 24 ventes ont été réalisées en 2020
- 24 ventes ont été réalisées en 2021
- 6 ventes ont été réalisées en 2022

Le dernier logement occupé se situe à Chatenay et il a été finalement vendu en février 2023.

A l'issue de cette dernière vente, l'Assemblée Générale peut prononcer la dissolution de notre Société qui aura duré 7 ans.

Votre Conseil de Surveillance tient à remercier la Société de Gestion et le Commissaire aux comptes qui lui ont permis d'accomplir pleinement sa mission.

## Résultats 2022

Compte tenu des ventes qui ont été réalisées au cours de l'année 2022, les produits de l'activité immobilière qui s'élèvent à 29 443 €, ont donc une nouvelle fois enregistré une diminution de -74 % par rapport à ceux de l'exercice précédent.

Les charges de notre Société ont également diminué puisque nous enregistrons au fur et à mesure des ventes moins d'impôt foncier, moins de frais d'entretien...Cela étant, certaines d'entre elles ont un caractère fixe et d'autres ne peuvent plus être récupérées auprès de locataires. C'est ainsi que les charges sont à nouveau supérieures aux produits.

Le résultat 2022, affiche donc une nouvelle perte de -16 494,34 €. Elle sera imputée en report à nouveau qui s'élèvera au 31 décembre 2022 à 14 466,50 €.

## Liquidation

A l'issue de la dernière vente réalisée en février 2023, le montant brut total des ventes de nos logements s'élève à 32 079 907 € duquel il convient de déduire les frais de commercialisation, les impôts et taxes et la commission de liquidation de la société de gestion.

Par ailleurs, la Société de Gestion a procédé au recouvrement et au règlement de toutes les créances et dettes de la Société (il est à noter que malheureusement la plupart des impayés n'auront pas été récupérés et 83 563,5 € de créances ont ainsi été cédés pour 1 € symbolique à une société de recouvrement).

Enfin, on rappellera que le produit des ventes de logements a été reversé progressivement aux porteurs de parts sous forme d'acompte de liquidation et que c'est ainsi que nous avons déjà reçu un total cumulé de 1 903 € par part depuis la mise en liquidation de notre Société.

La prise en compte de ces différents éléments aboutit à un solde de liquidation de 48,16 € par part qui pourra être distribué après l'Assemblée Générale Mixte.

Le total des sommes reçu au titre des opérations de liquidation qui s'élèvera ainsi à 1 951,16 € par part sera finalement tout juste proche du montant de la souscription d'origine de 2 000,00 € par part.

Les plus-values enregistrées sur les ventes de 3 immeubles (Courbevoie, Colombes et Lyon) auront tout juste compensé les moins-values enregistrées sur les 5 autres immeubles et ces résultats, réalisés après 19 ans de détention, sont particulièrement décevants dans un marché de l'immobilier qui a connu ces dernières années un cycle plutôt favorable.

Au final, notre investissement aura produit depuis la création de notre société un maigre TRI (taux de rentabilité interne) estimé par la Société de Gestion à environ 1,8 % avant fiscalité de chacun des associés.

## Conclusion

Notre société a décidé en juin 2016 sa mise en liquidation. Elle aura duré 7 ans et malgré quelques opérations en plus-values elle permettra aux associés de récupérer à l'issue des dernières cessions tout juste le montant de leur investissement initial.

Ce résultat constitue une performance très décevante alors que pendant toute la période d'existence de notre société le marché de l'immobilier résidentiel a connu un environnement extrêmement favorable qui a aboutit à une augmentation très importante des prix des logements.

Enfin, lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons pu débattre sur les projets de rapport de la Société de Gestion et de résolutions.

Le Conseil de Surveillance émet un avis favorable à toutes les résolutions qui vous sont présentées et vous engage à les approuver.

**Le Président du Conseil de Surveillance**  
**Emmanuel JUNG**

## IMPORTANT :

Nous vous rappelons que vous pouvez voter :

- soit par correspondance à l'aide du bulletin de vote
- soit par voie électronique si vous avez donné votre accord écrit.
- soit en donnant pouvoir Président du Conseil de Surveillance

L'importance de votre vote permet d'atteindre le quorum nécessaire à la tenue de l'Assemblée Générale et d'éviter la convocation d'une seconde Assemblée Générale qui entraîne des frais supplémentaires pour votre société.

---

# Rapport du Commissaire aux comptes sur les opérations de clôture de liquidation

Au Président de la Société de Gestion de portefeuille

Monsieur,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de la société DUO HABITAT et en réponse à votre demande dans le cadre de la liquidation de la société, nous avons effectué un audit des comptes intermédiaires individuels de celle-ci, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 18 avril 2023 (ci-après "les Comptes"), tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces Comptes ont été arrêtés sous votre responsabilité. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer notre opinion sur ces comptes.

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les Comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues, et la présentation d'ensemble des Comptes. Nous estimons que les éléments collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

A notre avis, les Comptes présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs et au regard des règles et principes comptables français, le patrimoine et la situation financière de la société au 18 avril 2023, ainsi que le résultat de ses opérations pour la période écoulée.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 17 mai 2023

**Le Commissaire aux comptes**  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
**Lionel Lepetit**

# Texte des résolutions

## Approbation de l'exercice clos le 31 décembre 2022

### Première résolution

#### Approbation des comptes annuels

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports :

- du Liquidateur,
- du Conseil de surveillance,
- et du Commissaire aux comptes,

approuve les rapports de gestion établis par le Liquidateur et le Conseil de surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### Deuxième résolution

#### Approbation des conventions réglementées

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions visées dans ces rapports.

### Troisième résolution

#### Rémunération du Liquidateur – rémunérations plafonnées

L'Assemblée Générale décide d'approuver les conditions de rémunération du Liquidateur jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de liquidation.

Sous la condition suspensive du défaut d'approbation des comptes de liquidation, l'Assemblée générale décide de reconduire les conditions de rémunération du Liquidateur jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

### Quatrième résolution

#### Quitus au Liquidateur

L'Assemblée Générale donne quitus au Liquidateur de sa mission pour l'exercice écoulé.

### Cinquième résolution

#### Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

### Sixième résolution

#### Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

- |  |              |
|--|--------------|
| • le résultat du dernier exercice clos de :        | -16 494,34 € |
| • augmenté du report à nouveau antérieur de :      | 14 466,50 €  |
| • au compte de « report à nouveau » à hauteur de : | -2 027,84 €  |
|  | soit -0,14 € |
- par part de la SCPI

### Septième résolution

#### Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport du Liquidateur, à savoir :

- |                              |               |                         |
|------------------------------|---------------|-------------------------|
| • valeur nette comptable :   | 815 451,55 €, | soit 54,98 € par part,  |
| • valeur de réalisation :    | 790 713,55 €, | soit 53,31 €, par part, |
| • valeur de reconstitution : | 790 713,55 €, | soit 53,31 €, par part, |

### Huitième résolution

#### Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- rappelle que la présente assemblée est appelée à se prononcer sur la liquidation définitive de la Société et prend acte qu'en cas de défaut d'approbation des opérations de clôture de liquidation et de réalisation des formalités de radiation, elle reste tenue d'avoir un Conseil de surveillance,
- rappelle que l'article XXII des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,
- prend acte que 5 postes sont toujours à pourvoir,
- prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 7 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (M. Christian BOUTHIE, M. Etienne CLEMENT, M. Emmanuel JUNG, Madame Hélène KARSENTY, M. Joseph MARNIER, M. Roland MEHANI, M. Jean QUENTIN),
- décide sous la condition suspensive du défaut d'approbation des opérations de clôture de liquidation de nommer en qualité de membres au Conseil de surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 12 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

### Neuvième résolution

#### Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale,

- rappelle que la présente assemblée est appelée à se prononcer sur la liquidation définitive de la Société et prend acte qu'en cas de défaut d'approbation des opérations de clôture de liquidation et de réalisation des formalités de radiation, elle reste tenue d'avoir un Commissaire aux comptes,
- ayant pris acte que le mandat de :
  - en qualité de Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI, S.A.S. PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, 63 rue de Villiers, 92200 NEUILLY SUR SEINE, arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- décide sous la condition suspensive du défaut d'approbation des opérations de clôture de liquidation de renouveler le mandat pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2028.

### Dixième résolution

#### Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale fixe à 3 000 € la rémunération globale à allouer au Conseil de surveillance au titre de l'exercice de liquidation.

Les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Sous la condition suspensive du défaut d'approbation des comptes de liquidation, l'Assemblée Générale décide de fixer à 6 000 € la rémunération globale à allouer au Conseil de Surveillance jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.



## Approbation des comptes de liquidation clos le 18 avril 2023

### Onzième résolution

Taux applicable à la Commission de liquidation perçue par la Société de Gestion

L'Assemblée Générale, après avoir rappelé que :

- l'article XX-4 des Statuts stipule que la Société de Gestion perçoit une commission de liquidation calculée sur le prix de cession de tous les lots du patrimoine (après paiement de toutes charges et avant paiement des taxes sur la vente des lots en plus-value dont le taux est fixé comme suit :
  - 1,98 % TTC si le prix de cession des lots du patrimoine est inférieur à 2 000 € par part,
  - ou 2,16 % TTC si le prix de cession des lots du patrimoine est supérieur ou égal à 2 000 € par part. Le prix de cession des lots du patrimoine ainsi déterminé s'est élevé à 2 071 € par part.
- prend acte, en conséquence, que le taux applicable à la commission de liquidation est de 2,16 % TTC, soit 1,80 % TTI au regard du régime de TVA applicable à ce jour.

### Douzième résolution

Approbation des comptes de liquidation - résultat de l'exercice de liquidation

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Liquidateur sur le déroulement et le résultat des opérations de liquidation, approuve l'ensemble de ces opérations et le compte définitif qui en résulte, approuve les opérations relatées dans ce rapport et le compte définitif tel qu'il est présenté faisant ressortir pour l'exercice ouvert le 1er janvier 2023 et clos à la date de clôture de liquidation le 18 avril 2023 une perte de 48 182,77 euros.

### Treizième résolution

Approbation des comptes de liquidation - résultat du solde de liquidation

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du liquidateur sur le déroulement et le résultat des opérations de liquidation, approuve l'ensemble de ces opérations et le compte définitif qui en résulte, approuve les opérations relatées dans ce rapport et le compte définitif tel qu'il est présenté faisant ressortir à la date de clôture de liquidation le 18 avril 2023 un boni de liquidation de 6 558 961,77 euros.

L'Assemblée Générale prend acte que le solde de liquidation tel que détaillé en 16<sup>ème</sup> résolution, déduction faite des acomptes déjà perçus par les associés de 28 225 296 euros et du droit de partage égal à 2,5 % du boni de liquidation soit 163 974 euros, s'élève à 714 331,77 euros.

### Quatorzième résolution

Distribution des plus-values de cession d'immeubles et impôt sur les plus-values immobilières.

L'Assemblée Générale, prend acte qu'au cours de la vie de la Société, la cession des actifs immobiliers a généré une plus-value immobilière globale d'un montant de 1 962 176,40 euros, soit 132,29 euros par part.

L'Assemblée Générale, prend acte que la Société de Gestion a procédé au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobilier visées à la troisième résolution.

Cette somme a été imputé sur les plus-value comptable réalisées.

Elle prend acte que la Société de Gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, doit recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé.

L'Assemblée Générale, prend acte que le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées jusqu'au jour de la clôture de liquidation s'élève à 461 293,00 € et que la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au profit des associés non assujettis ou partiellement assujettis s'élève à 18 914,10 €.

En conséquence, l'Assemblée Générale prend acte que, la Société de Gestion a d'ores et déjà imputé la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé lors du versement des acomptes de liquidation, et que le versement du solde de liquidation tel que détaillé en 16<sup>ème</sup> résolution tient compte de cette régularisation de la différence entre, l'impôt théorique et l'impôt payé, par les associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales) et les associés non assujettis ou partiellement assujettis (non-résidents).

### Quinzième résolution

Prise en charge du passif résiduel par le Liquidateur

L'Assemblée Générale, pour mettre fin à la subsistance, au jour de la consultation statuant sur la clôture de liquidation, d'un passif résiduel, d'un montant de 812 281,99 € dont le détail est le suivant :

Nature de la dette	Montant
Commissions de la Société de Gestion <sup>(1)</sup>	553 502,27 €
Dettes Fiscales	165 974,00 €
Suspens associés	27 529,95 €
Divers créditeurs	65 275,77 €
<b>Soit un passif résiduel de (dette de)</b>	<b>812 281,99 €</b>

(1) Dont 104 € d'assurance.

- suite à la décision du Liquidateur de solder ces dettes afin de permettre le règlement global du passif à défaut duquel les répartitions finales entre les Associés et la présentation du bilan de clôture de liquidation, ne peuvent valablement s'effectuer,

- approuvent :

- la prise en charge effectuée par le Liquidateur pour la part afférente à ce passif résiduel,
- le prélèvement complémentaire effectué par le Liquidateur sur le compte bancaire de la SCPI ainsi que son affectation sur un compte d'attente non rémunéré, sachant que le paiement des créanciers auquel AMUNDI IMMOBILIER procédera après la clôture de liquidation s'effectuera en qualité de personne morale subrogée des droits des associés et non plus en sa qualité de Liquidateur (y compris en ce qui concerne le versement du solde de liquidation),
- l'autorisation donnée à AMUNDI IMMOBILIER en qualité de personne morale subrogée des droits des associés de percevoir les créances afférentes à ce passif résiduel,

### Seizième résolution

Répartition du solde de liquidation

L'Assemblée Générale prend acte que le solde de liquidation après réalisation de l'actif et règlement du passif, se décompose comme suit :

Capital social	22 544 640,00 €
<b>Boni de liquidation</b>	<b>6 558 961,77 €</b>
Prime d'émission nette	4 646 995,98 €
Plus-value de cession	1 962 176,40 €
Report à nouveau	- 2 027,84 €
Résultat de la période	- 48 182,77 €
<b>TOTAL</b>	<b>29 103 601,77 €</b>
Acomptes de liquidation déjà versés	28 225 296,00 €
<b>Solde de liquidation</b>	<b>878 305,77 €</b>
Droits de partage	163 974,00 €
<b>Solde de liquidation restant à distribuer</b>	<b>714 331,77 €</b>

L'Assemblée Générale décide, conformément à la 13<sup>ème</sup> résolution, de répartir le solde positif de liquidation restant à distribuer s'élevant à 714 331,77 €, étant précisé que les règlements effectués à chaque associé étant arrondis à 2 décimales par part, le total des versements sera de 48,16 € par part, soit 714 309,12 € attribués comme suit :

- pour les personnes physiques à 670 098,24 € par l'attribution d'une somme nette de 48,16 € à chaque part sociale ;
- pour les personnes morales à 44 210,88 € par l'attribution d'une somme nette de 48,16 € à chaque part sociale ;

et donne tous pouvoirs au Liquidateur pour procéder à cette répartition entre l'Assemblée Générale avant le 31 décembre 2023.



### Dix-septième résolution

*Constatation de la clôture de la liquidation - Quitus au liquidateur et au Conseil de Surveillance et décharge de leurs mandats*

L'Assemblée Générale prononce la clôture définitive de la liquidation de la Société dont la personne morale cesse d'exister à compter de ce jour, donne quitus au Liquidateur de sa gestion et le décharge de son mandat.

En tant que de besoin, elle donne également quitus aux membres du Conseil de Surveillance de leur mission et les décharge de leurs mandats.

### Dix-huitième résolution

*Délégation de pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.*

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée pour effectuer tous dépôts et formalités nécessaires

# Annexe aux résolutions

## Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- Christian BOUTHIE
- Etienne CLEMENT
- Emmanuel JUNG (Président)
- Joseph MARNIER (Secrétaire)
- Roland MEHANI (Vice-Président)
- Hélène KARSENTY
- Jean QUENTIN

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 2 juillet 2020.

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

De 7 à 12 postes sont donc à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants (par ordre alphabétique) :

Prénom et Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernières années	Nombre de parts détenues dans DUO HABITAT	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier
Christian BOUTHIE	03/03/1948	Vétérinaire libéral retraité	5	0
Etienne CLEMENT	21/06/1957	Cadre	5	0
Emmanuel JUNG	20/06/1950	Expert-comptable retraité Ancien Secrétaire Général du groupe AYOR	30	1
Joseph MARNIER	17/10/1949	Retraité cadre bancaire	25	0
Roland MEHANI	15/04/1950	Cadre supérieur financier	5	0
Hélène KARSENTY	25/11/1949	Présidente de l'APPSCPI (Association de protection des porteurs de parts de SCPI) Présidente de Conseils	5	0
Jean QUENTIN	06/08/1952	Retraité	28	2

Aucun autre associé n'a envoyé sa candidature.







---

Duo Habitat – Société Civile de Placement Immobilier – Visa SCPI n° 04-30 du 01/12/2004. Siège Social : 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris - 479 564 536 RCS Paris - Adresse postale : 91-93 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris cedex 15

SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007. Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 euros. Siège social : 91-93 boulevard Pasteur - 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837. Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

Conception graphique : Atelier Art'6.