

# Immobilier

---

*Rapport Annuel 2020*

## **Amundi Sélection Logement**

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Pinel

---

## SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| Organes de Gestion et de contrôle                       | 3  |
| Le patrimoine immobilier<br>d'Amundi Sélection Logement | 4  |
| Chiffres clés au 31 décembre 2020                       | 5  |
| Conjoncture macro-économique et immobilière             | 6  |
| Rapport de la Société de Gestion                        | 7  |
| Tableaux annexes  | 17 |
| Comptes annuels au 31 décembre 2020                     | 19 |
| Règles et méthodes comptables                           | 23 |
| Compléments d'informations                              | 25 |
| Rapport général du Conseil de Surveillance              | 32 |
| Rapports des Commissaires aux comptes                   | 33 |
| Texte des résolutions                                   | 37 |



# Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2020

## Société de Gestion : Amundi Immobilier

**S.A. 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 | Julien GENIS                  |
| Administrateurs           | Nadia GRIMAUD<br>Fathi JERFEL |

## Conseil de Surveillance - Amundi Sélection Logement

|                |   |
|----------------|---|
| Président      | William WISSOCQ   |
| Vice-Président | Olivier BUSSON  |
| Membres        | Fabien GROELLY<br>Damien MATHIEU<br>Olivier LAVIROTTE<br>AMUNDI<br>AMUNDI ASSET MANAGEMENT<br>AMUNDI IMMOBILIER |

## Commissaires aux comptes

|           |                |
|-----------|----------------|
| Titulaire | CABINET MAZARS |
| Suppléant | Franck BOYER   |

## Expert en évaluation immobilière

CBRE VALUATION

## Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

# Le patrimoine immobilier d'Amundi Sélection Logement



7 immeubles en Ile-de France  
(soit 116 logements)

# Chiffres clés - au 31 décembre 2020

**Amundi Sélection Logement**  
**SCPI de type Pinel**  
**A capital fixe**  
**Date de création : 2016**

## Les associés



## Les résultats financiers



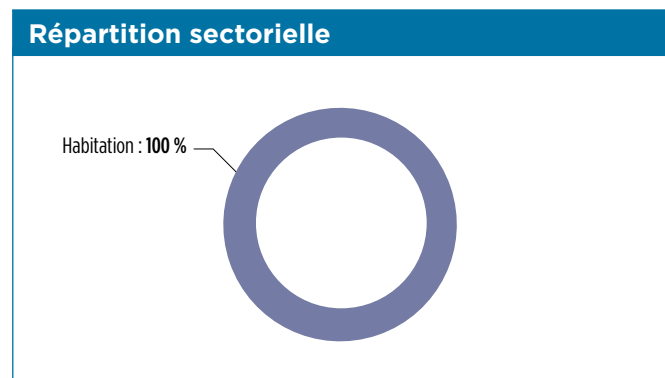
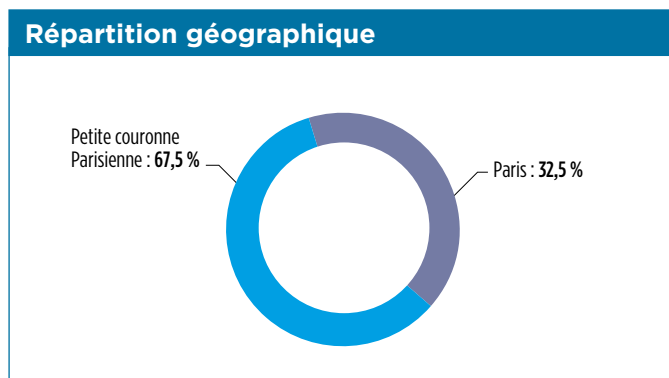
## Le patrimoine immobilier

|   |                      |
|---|----------------------|
| Nombre d'immeubles au 31/12/2020 .....    | 7                    |
| Surface du Patrimoine au 31/12/2020 ..... | 6 019 m <sup>2</sup> |
| Nombre de locataires .....                | 92                   |
| Taux occupation financier annuel .....    | 97,48 %              |

## Les valeurs de la SCPI

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Valeur comptable .....         | 39 655 439,52 €<br><i>(soit par part : 890,59 €)</i>   |
| Valeur de réalisation .....    | 41 968 526,05 €<br><i>(soit par part : 942,54 €)</i>   |
| Valeur de reconstitution ..... | 49 798 795,61 €<br><i>(soit par part : 1 118,40 €)</i> |

## Répartition du patrimoine en Valeur vénale



# Conjoncture macro-économique et immobilière

## Contexte économique

L'année 2020 a été marquée par la pandémie de Covid-19, provoquant une baisse du PIB mondial, sur fond de confinements et de restrictions de déplacements variables selon les pays.

L'Europe a été particulièrement touchée, avec une baisse de PIB estimée à environ 7 % sur 1 an en zone euro. Le décrochage du marché du travail y a été important bien qu'atténué par l'extension des dispositifs de protection de l'emploi, ce qui a contenu la croissance du taux de chômage (taux de 8,3 % en décembre 2020 contre 7,4 % en janvier 2020). En 2020, l'inflation a atteint 0,3 % sur 1 an en moyenne annuelle en zone euro.

Face à la Covid-19, les politiques budgétaires et monétaires ont été particulièrement actives.

Notons également en fin d'année 2020 la signature d'un accord entre le Royaume-Uni et l'Union Européenne concernant le Brexit.

## Le marché de l'immobilier résidentiel

En France, les ventes de logements neufs reculent significativement en 2020. Les ventes de logements anciens ont fait preuve d'une résistance certaine malgré les impacts de la situation sanitaire. Après une année 2019 record (1,07 million d'unités vendues), elles atteignent 1,024 million en 2020 soit -4 % sur 1 an. Il s'agit de la 2<sup>e</sup> meilleure année en termes d'unités vendues sur plus de 30 ans. L'évolution a donc été très différente par rapport au neuf. Si certains effets des recommandations de 2019 du HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) visant à resserrer les conditions d'octroi de crédit se sont produits, la pandémie a eu un impact sur l'activité du marché. Les ventes dans l'ancien ont connu quelques à-coups, avec un ralentissement fort notamment pendant le 1<sup>er</sup> confinement, avant des rattrapages par la suite.

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2020, le prix standardisé des appartements anciens a crû sur 1 an de 6,2 % en France métropolitaine (données provisoires corrigées des variations saisonnières). La croissance des prix des appartements est de 5,3 % à Paris, 6,5 % en Ile-de-France hors Paris, et 6,5 % en régions. Après un début d'année dynamique, la croissance des prix a ralenti en particulier au 3<sup>e</sup> trimestre avant d'accélérer quelque peu au 4<sup>e</sup> trimestre. Les différences d'évolution des prix entre villes restent marquées.

La croissance des loyers du secteur libre (y compris loi 1948) atteint 0,7 % sur 1 an en France métropolitaine en 2020 (en moyenne annuelle) soit légèrement plus que l'inflation (0,5 % sur 1 an).

Des freins à la reprise existent, comme la situation dégradée du marché de l'emploi ou une confiance des ménages inférieure à la moyenne historique. Parallèlement, le marché du logement bénéficie de facteurs favorables à la demande comme le souhait d'être propriétaire, la croissance démographique, le fait d'être souvent considéré comme une "valeur refuge", sans oublier des taux de crédits qui devraient rester attractifs en 2021.

## Perspectives 2021

Notre scénario économique central - potentiel mais non certain - est celui d'une hausse du PIB mondial en 2021, avec néanmoins une certaine instabilité de la reprise provoquée par des flambées épidémiques et des mesures de confinement.

En zone euro, après une récession au 1<sup>er</sup> trimestre 2021, nous anticipons une accélération de la croissance de la zone euro à partir du deuxième trimestre ; la rapidité de la campagne de vaccination reste cruciale pour la reprise. Nous pensons que les gouvernements continueront d'assurer un soutien budgétaire jusqu'à ce que la reprise soit bien engagée et que la Banque centrale européenne restera accommodante. L'inflation devrait augmenter en 2021, et atteindre près de 1,2 % (prévisions au 23/03/2021).

Sur les marchés immobiliers, le contexte économique devrait néanmoins favoriser le maintien de tendances observées en 2020 avec notamment une certaine aversion au risque mais également une segmentation en termes de classes et de caractéristiques d'actifs. Ceux avec des fondamentaux démographiques comme le résidentiel ou la santé devraient conserver un attrait particulier des investisseurs qui y voient un placement plus défensif dans un environnement économique dégradé par la Covid-19.

# 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 2020 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 2020

### Activité immobilière

Au cours de l'année 2020, Amundi Sélection Logement a pris livraison et mis en location les 7 logements de l'immeuble de Colombes le 29/10/2020. Sur l'année, la SCPI a comptabilisé 4 relocations pour 4 libérations sur les 93 logements qui composent son patrimoine au 31/12/2020.

Avec la livraison et la mise en commercialisation rapide de ces immeubles, Amundi Sélection Logement a réalisé une bonne année tant sur la gestion locative que sur les résultats financiers.

En cette année 2020, la SCPI a réalisé un résultat de 14,36 € par part et constitué son report à nouveau, permettant d'envisager une distribution dès le premier trimestre 2021.

### La Valorisation du patrimoine

La valeur d'expertise du patrimoine de la SCPI a augmenté de 1,52 M€ soit 3,82 % par rapport à 2019. Les hausses les plus notables en montant sont à attribuer aux immeubles de Paris, Clichy-La-Garenne et Montreuil. Cette appréciation de valeur des immeubles a permis de faire évoluer la valorisation des parts de votre SCPI (valeur de réalisation) à 942,54 € part soit +4,91 % par rapport à 2019.

### La distribution courante de 2020

| Comptes de distribution et report à nouveau<br>(en €)             | 2020        |          |
|---|-------------|----------|
|   | Cumul       | Par part |
| Report à nouveau comptable début période                          | -161 361,32 | -3,62    |
| Résultat comptable  | 639 457,96  | 14,36    |
| Distribution brute annuelle                                       |             |          |
| Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat | 478 096,64  | 10,74    |

## Les perspectives et la distribution prévisionnelle 2021 de la SCPI

### Perspectives 2021

La SCPI a réceptionné et a débuté la commercialisation locative de son dernier immeuble de Clichy La Garenne le 11/01/2021.

L'année 2021, constituera la première année de pleine exploitation d'Amundi Sélection Logement.

Dans ce contexte, Amundi Sélection Logement poursuivra en 2021 la gestion locative courante de son patrimoine dans la continuité de 2020, avec l'objectif de :

- louer les logements à la valeur de marché,
- réaliser des travaux d'aménagement si les conditions de marché le demandent,
- réduire au maximum les délais de commercialisation suite au départ du locataire,
- surveiller les recouvrements des loyers,
- rester vigilants sur la solvabilité des locataires.

### Distribution prévisionnelle 2021

Après avoir constitué un report à nouveau (R.A.N.) suffisant pour envisager une distribution, les prévisions budgétaires permettent à la Société de Gestion de prévoir une distribution annuelle de 16,50 € par part en 2021. Cet objectif pourra être révisé en fin d'année en fonction des résultats effectifs de la SCPI. Amundi Sélection Logement prévoit une distribution de 3,50 € par part pour les 3 premiers trimestres et un ajustement de la distribution au 4<sup>e</sup> trimestre, visant à atteindre ou approcher la cible de distribution annuelle de 16,50 € par part selon le résultat effectif de la SCPI.



## Les Comptes de la SCPI

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

| (en €)   | 31 décembre 2019<br>(a) | 31 décembre 2020<br>(b) | Var.<br>(b-a)/a |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| <b>Produits</b>  |                         |                         |                 |
| Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>                          | 427 237,29              | 892 252,47              |                 |
| Autres produits  |                         |                         |                 |
| Produits financiers <sup>(2)</sup>   |                         |                         |                 |
| <b>SOUS-TOTAL PRODUITS</b>   | <b>427 237,29</b>       | <b>892 252,47</b>       | <b>108,84 %</b> |
| <b>Charges et provisions</b>   |                         |                         |                 |
| Charges immobilières <sup>(3)</sup>  | -28 676,49              | -79 734,91              |                 |
| Frais généraux   | -161 897,10             | -138 063,05             |                 |
| Travaux de remise en état  |                         |                         |                 |
| Provisions nettes <sup>(4)</sup>   |                         | -14 088,14              |                 |
| Provisions pour charges non récupérables                                   | -15 040,64              | -40 908,41              |                 |
| Charges financières sur emprunts   |                         |                         |                 |
| <b>SOUS-TOTAL CHARGES ET PROVISIONS</b>                                    | <b>-205 614,23</b>      | <b>-272 794,51</b>      | <b>32,67 %</b>  |
| Résultat exceptionnel  |                         | 20 000,00               |                 |
| <b>Résultat comptable</b>  | <b>221 623,06</b>       | <b>639 457,96</b>       | <b>n.a.</b>     |
| Résultat comptable par part  | 4,98                    | 14,36                   | n.a.            |
| Dividendes brut par part   |                         |                         |                 |
| Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat par part | -3,62                   | 10,74                   | n.a.            |

(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 redditions de charges sur exercices antérieurs.

(4) Y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

n.a : non applicable.

### Précisions sur certains postes de charges

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

| Charges immobilières<br>(en €)           | 31 décembre 2019<br>(a) | 31 décembre 2020<br>(b) | Var.<br>(b-a)/a |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| Entretiens et réparations                |                         | -885,67                 |                 |
| Assurances                               | -155,44                 | -3 440,00               |                 |
| Honoraires <sup>(1)</sup>                | -3 218,05               | -49 889,84              |                 |
| Impôts fonciers et fiscalité immobilière | -25 303,00              | -23 545,01              |                 |
| Autres                                   | 0,00                    | -1 974,39               |                 |
| <b>Total</b>                             | <b>-28 676,49</b>       | <b>-79 734,91</b>       | <b>178,05 %</b> |

(1) Honoraires de gestions techniques et locatives.

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors travaux et remises en état) non récupérables auprès des locataires : charges sur les locaux vides, charges revenant aux propriétaires au terme du bail.

#### Frais généraux

| (en €)                                 | 31 décembre 2019<br>(a) | 31 décembre 2020<br>(b) | Var.<br>(b-a)/a |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| Rémunération de gestion                | -45 119,25              | -64 300,75              |                 |
| Honoraires de Commissaires aux comptes | -2 222,40               | -6 283,20               |                 |
| Frais divers de gestion                | -114 555,45             | -67 479,10              |                 |
| <b>Total</b>                           | <b>-161 897,10</b>      | <b>-138 063,05</b>      | <b>-14,72 %</b> |

Les frais généraux comportent principalement la commission de gestion, calculée au taux de 8,03 % TTI sur les loyers encaissés et des produits financiers nets.

Les frais divers de gestion incluent notamment :

- Les honoraires de relocation (14 638,12 €),
- Les honoraires d'expertise comptable ( 3 000,00 €),
- Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (25 360,87 €),
- Les frais du dépositaire (14 997,16 €),
- Les frais bancaires (4 447,09 €).

#### Provisions pour gros entretien

La SCPI n'a pas eu à constituer de provision pour gros entretien au titre de l'exercice 2020.

#### Travaux de remises en état

La SCPI n'a pas eu de travaux de remise en état pour 2020.

#### Provisions pour charges non récupérables

Ce poste se décompose comme suit :

- des charges sur locaux vacants pour 2 589,17 €,
- des charges non récupérables pour 38 319,24 €.

## La politique d'acquisitions

La SCPI étant en phase d'exploitation, il n'y a ni acquisitions, ni cessions.

## Situation locative

### Le taux d'occupation

| 1 <sup>er</sup> trimestre | 2 <sup>e</sup> trimestre | 3 <sup>e</sup> trimestre | 4 <sup>e</sup> trimestre | Annuel <sup>(1)</sup> |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
| 95,82 %                   | 99,60 %                  | 100,00 %                 | 94,48 % <sup>(2)</sup>   | 97,48 %               |

Ce taux d'occupation exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'exhaustivité 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).

(2) Ce taux d'occupation financier tient compte de la livraison et de la mise en commercialisation progressive de l'immeuble de Colombes lors du 4<sup>e</sup> trimestre.

### Les baux 2020

En 2020, 20 baux ont été signés.

### Les locaux vacants

Au 31 décembre 2020, 1 logement était vacant.

### Les contentieux

| Dépréciation des créances locataires<br>(en €)        | 31 décembre 2019<br>(a) | 31 décembre 2020<br>(b) | Var.<br>(b-a)/a |
|---|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| Provisions pour contentieux début de période          |                         |                         |                 |
| Dotation aux provisions pour dépréciation de créances |                         | -14 088,14              |                 |
| Reprises de provisions sur dépréciation de créances   |                         |                         |                 |
| Provisions pour contentieux fin de période            | 0,00                    | -14 088,14              | n/a             |

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 31/12/2020 à 14 088,14 € contre 0,00 € en 2019, soit une dotation nette annuelle de 14 088,14 €.

L'activité du contentieux met tout en oeuvre pour recouvrer les sommes dues par ces locataires mais également pour raccourcir au mieux les délais d'occupation sans droit ni titre dont font l'objet nos débiteurs. Ceci pour permettre de relouer les logements concernés dans les meilleurs délais.

## Les expertises

Vous trouverez en annexe aux états financiers l'inventaire détaillé des placements immobiliers, ainsi que les principales caractéristiques. La société CBRE VALUATION, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2020 à l'actualisation des valeurs d'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI Amundi Sélection Logement.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 41 310 000,00 € hors droits et à 44 160 390 € droits inclus, cette dernière étant à rapprocher de la valeur d'acquisition décaissée hors droits des immeubles augmentée des budgets de travaux de rénovation soit 38 996 913,47 € au 31/12/2020.

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 31/12/2020 de 41 968 526,05 €.

| (en €)                 | 2019          | 2020          | Évolution 2019/2020 |
|------------------------|---------------|---------------|---------------------|
| Valeurs de réalisation | 40 003 561,99 | 41 968 526,05 | 4,91 %              |

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

## Le marché des parts

### Marché Secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2020.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'exercice 2020

## 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 2020 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires et contractuelles ou de niveau anormal du risque d'investissement.

### 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, etc.) 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. 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 oeuvre si nécessaire.

## La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2021

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 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 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 Pinel

Créée en 2016, la SCPI Amundi Sélection Logement permet aux associés de bénéficier du dispositif Pinel. Connu sous le nom de Loi Pinel, ce dispositif concerne l'acquisition de logements neufs ou à réhabiliter ou la construction de logements dans certaines zones du territoire afin d'être loués nus à usage d'habitation principale, et remplissant des conditions de performance énergétique

Dans le cadre de ce dispositif, les associés personnes physiques peuvent, dès l'année de souscription, bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu de 18 % étalée sur 9 ans (soit 2 % par an pendant 9 ans) qui s'applique sur 100 % du montant de la souscription. Cette réduction est soumise à un plafond de souscription de 300 000 € par an et par foyer fiscal.

Pour préserver l'avantage fiscal du dispositif Pinel, les associés de la SCPI sont tenus de conserver leurs parts pendant la durée de location correspondant à un minimum de neuf ans à compter de la première mise en location du dernier des logements restant à louer par la SCPI quelle que soit sa date d'acquisition.

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

| Résultat comptable | Dividendes bruts | Revenus imposables | Revenus fonciers | Produits financiers |
|--------------------|------------------|--------------------|------------------|---------------------|
| 14,36 €            | 0,00 €           | 15,89 €            | 15,89 €          | 0,00 €              |

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2020

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

Mesdames, Messieurs,

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 Amundi Sélection Logement, 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 7 membres au moins et de 12 membres au plus nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire parmi les associés.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois années.

Les membres du Conseil de Surveillance de la Société ne peuvent pas cumuler plus de cinq (5) mandats de membres de Conseil de Surveillance de SCPI ayant leur siège social en France Métropolitaine (toutes Sociétés de Gestion confondues).

Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder un minimum de dix (10) parts et ne pas être âgés de plus de 77 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Le Conseil de Surveillance est renouvelé partiellement au cours de périodes triennales de sorte que le renouvellement soit total au bout de chaque période triennale.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président et un Vice-Président. Ils sont élus pour une durée expirant à l'issue de la prochaine Assemblée Générale qui renouvellera partiellement le Conseil de Surveillance.

### Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé d'assister la Société de Gestion, de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées en Assemblée Générale, cependant, il s'abstient de tout acte de gestion.

Le Conseil de Surveillance se réunit 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) sur la convocation de la Société de Gestion. En outre, des membres du Conseil de Surveillance représentant au moins la majorité des membres du Conseil de Surveillance peuvent demander au Président du Conseil de Surveillance de convoquer le Conseil de Surveillance sur un ordre du jour déterminé. Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

## 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 fraudes et erreurs,
- 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 acteurs,
- 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 Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité et du Contrôle interne hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué 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 et du Contrôle interne 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 du Contrôle interne 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 et du Contrôle interne 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 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, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique,
  - 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 exécution).

### 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.

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 4 février 2020, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2019 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2020.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2020, 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 2020, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 136 collaborateurs au 31 décembre 2020) s'est élevé à 12 829 419 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 10 049 070 euros, soit 78 % 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 : 2 780 349 euros, soit 22 % 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" (5 collaborateurs au 31 décembre 2020) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2020), 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 financiers que non financiers, 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 :

#### **A) Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille**

Critères financiers usuels :

- Performances brute et nette du fonds géré sur 1, 3 ans ;
- Ratio d'information et ratio de Sharpe sur 1, 3 et 5 ans ;
- Performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- Classements concurrentiels ;
- Contribution à la collecte nette réalisée sur l'exercice.

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Innovation / développement produit ;
- Transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- Contribution à l'engagement commercial ;
- Qualité du management.

#### **B) Fonctions commerciales**

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Recettes ;
- Collecte brute ; développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits ;

Critères non-financiers usuels :

- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et du client ;
- Satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- Qualité du management ;
- Sécurisation/développement du fonds de commerce ;
- Transversalité et partage des best practices ;
- Esprit d'entreprise.

#### **C) 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,

- La mise en place d'un barème de différé, conforme aux exigences des Directives AIFM et UCITS V.
- La partie différée du bonus 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

Le groupe Amundi développe une politique d'Investissement Responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques en réponse aux défis sociaux et environnementaux actuels et à venir, à travers une gouvernance transparente et de qualité. En 2018, le groupe annonce un

plan d'actions à 3 ans pour donner une nouvelle portée à ses ambitions, avec comme principaux objectifs une intégration ESG (Environnement Sociétal et Gouvernance) à 100 % dans la notation, la gestion et les votes. Amundi finalise en 2021 la mise en œuvre de ce plan.



Principles for Responsible Investment

Signature des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.

Amundi s'est une nouvelle fois vu attribuer en 2020 le score le plus élevé (A+) selon le rapport d'évaluation annuel établi par les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) dans la catégorie "Stratégie & Gouvernance" et pour son approche d'investissement responsable dans la gestion des actions cotées et des titres à revenu fixe.

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. Elle est accessible sur son site internet.



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



Amundi Immobilier s'investit aussi 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.

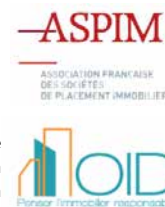
De plus, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier. Différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

Amundi Immobilier, au sein de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement de l'immobilier), a activement contribué à la création d'une Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier, gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs finaux.

Dès 2018, Amundi 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 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.



### 20 L'évaluation des actifs

La méthodologie de notation des immeubles d'Amundi Immobilier a été revue en 2020 afin de répondre aux enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) actuels. Amundi Immobilier consolide son dispositif tout en capitalisant sur la méthodologie existante.

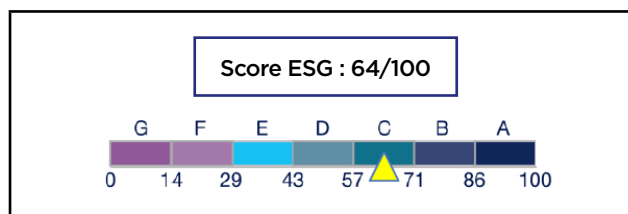
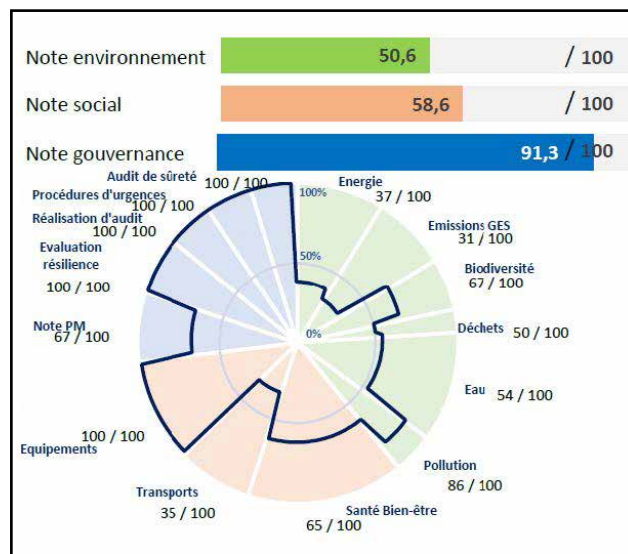
La notation s'est renforcée par une dizaine de critères supplémentaires permettant de couvrir l'ensemble des attentes ESG auquel le Fonds répond. Ainsi chaque immeuble est noté sur 14 thématiques réparties sur les trois piliers ESG - E(vert), S (orange) et G (bleu).

Les notes obtenues sur ces 14 thématiques sont globalisées dans le score ESG allant de 0 à 100. Cette note classe les actifs sur une échelle de A à G, la meilleure note étant A (100).

Cette évaluation est utilisée durant les différentes phases de vie de l'actif :

- **A l'acquisition** : elle mesure les performances environnementales et sociales des actifs permettant d'exclure tout actif ayant une note inférieure à E.
- **En phase de gestion courante** : la notation est révisée tous les 3 ans ou chaque fois que des évolutions notables comme des travaux surviennent sur l'immeuble. Si la note de l'actif se détériore et passe en dessous des seuils évoqués précédemment, les équipes de gestion mettent en place un plan d'action pour porter la note de l'actif à un niveau acceptable ou arbitre l'actif.

### Exemple d'un actif ayant un score ESG de 64/100





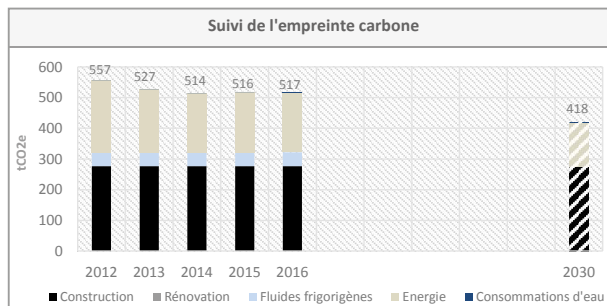
### Les émissions de gaz à effet de serre :

Un bilan carbone de chaque actif est réalisé prenant en compte les 3 sources d'émissions existantes :

- les émissions directes : émissions liées au gaz, fioul et fuites de fluides frigorigènes ;
- les émissions indirectes liées aux consommations énergétiques : émissions liées à l'électricité, l'eau, les réseaux de chaleur et de froid ;
- les autres émissions indirectes : émissions liées aux matériaux de construction / rénovation.

Ce bilan est représenté pour chaque actif, sous forme de graphique :

Il permet d'élaborer l'empreinte carbone cible compatible avec une trajectoire 2°C (limitation du réchauffement climatique à 2°C au-dessus des températures préindustrielles - Accord de Paris). Déterminant ainsi les réductions d'émissions de Gaz à effet de serre à réaliser.

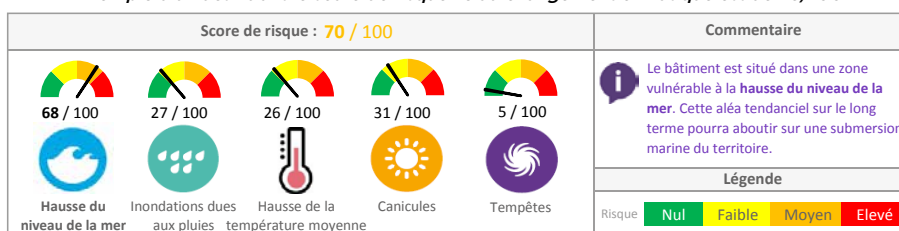


### L'exposition des actifs aux risques climatiques :

Les risques liés aux changements climatiques se traduisent par des événements chroniques (élévation du niveau de la mer et de la température) et exceptionnels (canicules, inondations, tempêtes) pouvant endommager le bâtiment ou ses équipements.

Cette étude nous permet donc d'identifier les actifs qui pourraient subir les conséquences de ces changements et de prévoir des mesures d'adaptation et de prévention pour favoriser leur résilience.

#### Exemple d'un actif dont le score de risque lié au changement climatique est de 70/100



### L'action d'Amundi Immobilier sur la biodiversité et la végétalisation en ville.



Dans la continuité de l'engagement d'Amundi pour la biodiversité à travers l'initiative Act4nature, Amundi Immobilier a renforcé sa politique d'intégration de critères ESG et instauré en 2017 un axe biodiversité dans la gestion de son parc d'immeubles en gestion. Cet axe prend deux formes principales :

1. L'installation de ruches en toiture des bâtiments dans le but de participer à la promotion de l'apiculture urbaine et lutter contre le fléau que constitue la disparition des insectes pollinisateurs.

Chaque année, un atelier pédagogique est organisé dans les immeubles concernés afin de sensibiliser les occupants et exploitants à cette problématique.

2. La végétalisation des immeubles. Celle-ci peut prendre 3 formes différentes en fonction des enjeux et du contexte de l'actif :

- a. La biodiversité : une végétalisation qui va favoriser la restauration et la continuité des habitats naturels du territoire.
- b. L'agriculture urbaine : une végétalisation qui va favoriser la culture de plantes aromatiques ou de fruits/légumes qui pourront ensuite être distribués aux locataires. Ce type de projet permet généralement de créer une activité intéressante sur l'actif à travers la formation d'un club potager, de fournir une ressource pour les pollinisateurs et d'accroître la satisfaction des utilisateurs en leur proposant des produits directement cultivés sur place.
- c. L'agrément des utilisateurs : une végétalisation qui est tournée vers la création d'un lieu de repos ou de travail alternatif sur l'actif permettant aux utilisateurs de bénéficier d'un nouvel espace de vie conçu comme un cocon de verdure.



### La production d'énergie renouvelable

Dans le but de contribuer à la transition énergétique, Amundi Immobilier veille à favoriser la mise en place de sources de production d'énergies renouvelables sur ses actifs. La production de ces dispositifs est soit utilisée par les locataires pour leur propre consommation soit revendu au réseau électrique pour verdir le mix énergétique (renforcement des énergies renouvelables).

#### Panneaux Photovoltaïques en toiture de l'actif Enjoy à Paris 17<sup>e</sup>.

La production annuelle du projet atteint environ 398 MWh par an.



### Concernant Amundi Sélection Logement

Les immeubles de la SCPI étant neufs, ils sont tous dotés de bonnes performances énergétiques. Cela ne nous empêche pas d'appliquer notre politique environnementale sur les actifs de ce fonds. Ainsi, chaque fois que les immeubles nécessiteront la réalisation de travaux, ceux-ci seront effectués en intégrant une contrainte d'amélioration des performances énergétiques et thermiques pour s'inscrire dans un processus de progrès permanent.

Les deux nouveaux actifs acquis en 2018 ne font pas exception. Ceux-ci visent des performances énergétiques répondant aux exigences de la dernière réglementation thermique (RT 2012) et seront idéalement situés par rapport aux transports en commun, promouvant ainsi une mobilité plus durable. Les logements de l'actif 36 rue René Hamon à Villejuif (94) sont d'ailleurs certifiés NF Logement attestant de la performance de ces derniers.

## Tableaux annexes

### Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

| (en €)  | 2019          | 2020          |
|---|---------------|---------------|
| <b>Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution</b> |               |               |
| Valeur comptable  | 39 015 981,56 | 39 655 439,52 |
| Valeur de réalisation   | 40 003 561,99 | 41 968 526,05 |
| Valeur de reconstitution                                      | 47 157 338,88 | 49 798 795,61 |
| <b>Valeurs de la société pour une part</b>                    |               |               |
| Valeur comptable  | 876,23        | 890,59        |
| Valeur de réalisation   | 898,41        | 942,54        |
| Valeur de reconstitution                                      | 1 059,07      | 1 118,40      |

#### 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 augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

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

|   | 2016          | 2017          | 2018          | 2019       | 2020       |
|---|---------------|---------------|---------------|------------|------------|
| Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)  | 19 567 200,00 | 35 621 600,00 | 35 621 600,00 | 35 621 600 | 35 621 600 |
| Nombre de parts au 31 décembre  | 24 209        | 44 527        | 44 527        | 44 527     | 44 527     |
| Nombre d'associés au 31 décembre  | 527           | 962           | 962           | 962        | 962        |
| Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en €)      | 24 127 655,00 | 20 318 000,00 |               |            |            |
| Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (en €) | 2 412 766,00  | 2 031 800,00  |               |            |            |
| Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(1)</sup> (en €)  | 1 000,00      | 1 000,00      |               |            |            |

(1) prix payé par le souscripteur

### Évolution du marché secondaire des parts

|  | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|--|------|------|------|------|------|
| Nombre de parts cédées ou retirées                                       |      |      |      |      |      |
| Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12 |      |      |      |      |      |
| Demandes de cession ou de retraits en attente                            |      |      | 15   | 30   |      |
| Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait                    |      |      |      |      |      |
| Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)      |      |      |      |      |      |

### Évolution du dividende par part sur 5 ans

| (en € par part)   | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Report à nouveau avant affectation du résultat          |       | -1,79 | -5,30 | -8,60 | -3,62 |
| Dividende brut versé au titre de l'année                |       |       |       |       |       |
| Résultat de l'exercice                                  | -1,79 | -4,33 | -3,30 | 4,98  | 14,36 |
| Impact changement de méthode PGR/PGE*                   |       |       |       |       |       |
| Report à nouveau (R.A.N.) après affectation du résultat | -1,79 | -5,30 | -8,60 | -3,62 | 10,74 |

\* PGR/PGE: provisions pour grosses réparations/ provisions gros entretiens.

### Emploi des fonds

| (en €)  | 2019                  | Variation            | 2020                  |
|---|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>I - Fonds collectés</b>                            | <b>39 996 089,50</b>  |                      | <b>39 996 089,50</b>  |
| Capital   | 35 621 600,00         |                      | 35 621 600,00         |
| Primes nettes de souscription / fusion <sup>(1)</sup> | 4 374 489,50          |                      | 4 374 489,50          |
| <b>II - Emplois des fonds</b>                         | <b>-35 860 724,57</b> | <b>-4 116 296,84</b> | <b>-39 977 021,41</b> |
| Report à nouveau (R.A.N.)                             | -382 984,38           | 221 623,06           | -161 361,32           |
| Investissements                                       | -35 477 740,19        | -4 337 919,90        | -39 815 660,09        |
| <b>III - Engagements</b>                              | <b>-4 143 426,00</b>  | <b>4 143 426,00</b>  |                       |
| Sommes restant à payer                                | -4 143 426,00         | 4 143 426,00         |                       |
| <b>Montant restant à investir (I + II + III)</b>      | <b>-8 061,07</b>      | <b>27 129,16</b>     | <b>19 068,09</b>      |

(1) Les primes nettes de souscription / fusion sont notamment diminuées des frais d'acquisition des immeubles et des commissions de souscription.

## 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 31/12/2020 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                  |                     | 12           | 1             | 4             | 8                | 25     |
| Montant total des factures concernées (en €)    |                     | 13 250       | 983           | 4 039         | 7 803            | 26 074 |
| Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice |                     | 1,38 %       | 0,10 %        | 0,42 %        | 0,81 %           | 2,72 % |

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.

## 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 31/12/2020 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                        |                   | 12           | 2             | 6             |                  | 20      |
| Montant total des factures concernées TTC (en €)      |                   | 28 625       | -5 367        | 22 751        |                  | 46 009  |
| Pourcentage du montant total des achats de l'exercice |                   | 8,77 %       | -1,64 %       | 6,97 %        |                  | 14,09 % |

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

|  | 2016                |                 | 2017                |                 | 2018                |                 | 2019                |                 | 2020                |                 |
|--|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
|  | 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                              |                     |                 |                     |                 |                     |                 | 9,58                |                 | 20,03               | 99,96 %         |
| Produits financiers avant PFNL                         |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| Produits divers  |                     |                 |                     |                 |                     |                 | 0,01                |                 | 0,01                | 0,04 %          |
| <b>Total des revenus</b>                               | <b>0,00</b>         |                 | <b>0,00</b>         |                 | <b>0,00</b>         |                 | <b>9,60</b>         | <b>100,00 %</b> | <b>20,04</b>        | <b>100,00 %</b> |
| <b>Charges <sup>(1)</sup></b>                          |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| Commission de gestion                                  |                     |                 |                     |                 |                     |                 | -1,01               |                 | -1,44               | -7,21 %         |
| Autres frais de gestion                                |                     |                 | -2,99               |                 | -2,17               |                 | -1,46               |                 | -1,16               | -5,78 %         |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice         | -1,79               |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 | -0,02               | -0,10 %         |
| Charges locatives non récupérables                     |                     |                 | -1,33               |                 | -0,37               |                 | -2,13               |                 | -3,07               | -15,30 %        |
| <b>Sous-total Charges externes</b>                     | <b>-1,79</b>        |                 | <b>-4,32</b>        |                 | <b>-2,54</b>        |                 | <b>-4,61</b>        | <b>-48,06 %</b> | <b>-5,69</b>        | <b>-28,38 %</b> |
| <b>Charges internes</b>                                |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| Amortissements nets                                    |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| - patrimoine   |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| - autres   |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| Provisions nettes <sup>(2)</sup>                       |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| - pour travaux   |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| - autres   |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| <b>Sous-total Charges internes</b>                     | <b>0,00</b>         |                 | <b>0,00</b>         |                 | <b>0,00</b>         |                 | <b>0,00</b>         |                 | <b>-0,43</b>        | <b>-2,17 %</b>  |
| <b>Total des charges</b>                               | <b>-1,79</b>        |                 | <b>-4,32</b>        |                 | <b>-2,54</b>        |                 | <b>-4,61</b>        | <b>-48,06 %</b> | <b>-6,12</b>        | <b>-30,55 %</b> |
| Charges financières                                    | 0,00                |                 | -0,01               |                 | -0,75               |                 | -0,01               |                 | -0,00               | -0,02 %         |
| <b>Résultat courant</b>                                | <b>-1,79</b>        |                 | <b>-4,33</b>        |                 | <b>-3,30</b>        |                 | <b>4,98</b>         | <b>51,87 %</b>  | <b>13,91</b>        | <b>69,43 %</b>  |
| Produits exceptionnels                                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 | 0,45                | 2,24 %          |
| Charges exceptionnelles                                |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| <b>Résultat net comptable</b>                          | <b>-1,79</b>        |                 | <b>-4,33</b>        |                 | <b>-3,30</b>        |                 | <b>4,98</b>         | <b>51,87 %</b>  | <b>14,36</b>        | <b>71,67 %</b>  |
| Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+) | 1,79                |                 | 4,33                |                 | 3,30                |                 | -4,98               |                 | -14,36              | -71,67 %        |
| Revenu brut distribué                                  |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     | 0,00 %          |

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises.

# Comptes annuels - au 31 décembre 2020

## État du patrimoine

| (en €)  | 31 décembre 2020     |                      | 31 décembre 2019     |                      |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|   | 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)                                     | 38 996 913,47        | 41 310 000,00        | 27 562 780,78        | 35 646 574,00        |
| Immobilisations en cours  |                      |                      | 7 096 212,79         |                      |
| <b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>   | <b>38 996 913,47</b> | <b>41 310 000,00</b> | <b>34 658 993,57</b> | <b>35 646 574,00</b> |
| <b>2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>  |                      |                      |                      |                      |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives   |                      |                      |                      |                      |
| Gros Entretien  |                      |                      |                      |                      |
| grosses réparations   |                      |                      |                      |                      |
| 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>38 996 913,47</b> | <b>41 310 000,00</b> | <b>34 658 993,57</b> | <b>35 646 574,00</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                             | 3 103,59             | 3 103,59             | 1 443,49             | 1 443,49             |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations            |                      |                      |                      |                      |
| <b>Sous-total 1 - Actifs immobilisés</b>  | <b>3 103,59</b>      | <b>3 103,59</b>      | <b>1 443,49</b>      | <b>1 443,49</b>      |
| <b>2 - Créances</b>   |                      |                      |                      |                      |
| Locataires et comptes rattachés   | 42 956,30            | 42 956,30            | 27 156,56            | 27 156,56            |
| Provisions pour dépréciation des créances   | -14 088,14           | -14 088,14           |                      |                      |
| Autres créances   | 1 540,34             | 1 540,34             | 1 540,34             | 1 540,34             |
| <b>Sous-total 2 - Créances</b>  | <b>30 408,50</b>     | <b>30 408,50</b>     | <b>28 696,90</b>     | <b>28 696,90</b>     |
| <b>3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>   |                      |                      |                      |                      |
| Valeurs mobilières de placement   |                      |                      |                      |                      |
| Fonds de remboursement  |                      |                      |                      |                      |
| Autres disponibilités   | 1 711 260,94         | 1 711 260,94         | 4 604 717,30         | 4 604 717,30         |
| <b>Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>                                    | <b>1 711 260,94</b>  | <b>1 711 260,94</b>  | <b>4 604 717,30</b>  | <b>4 604 717,30</b>  |
| <b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>  | <b>1 744 773,03</b>  | <b>1 744 773,03</b>  | <b>4 634 857,69</b>  | <b>4 634 857,69</b>  |

| (en €)   | 31 décembre 2020     |                      | 31 décembre 2019     |                      |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|  | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées     | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées     |
| <b>IV - PASSIF D'EXPLOITATION</b>                    |                      |                      |                      |                      |
| Provisions pour risques et charges                   |                      |                      |                      |                      |
| <b>Dettes</b>  |                      |                      |                      |                      |
| Dettes financières                                   | -82 170,54           | -82 170,54           | -67 010,00           | -67 010,00           |
| Dettes d'exploitation                                | -255 541,51          | -255 541,51          | -188 590,77          | -188 590,77          |
| Dettes diverses                                      | -748 534,93          | -748 534,93          | -22 268,93           | -22 268,93           |
| <b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>             | <b>-1 086 246,98</b> | <b>-1 086 246,98</b> | <b>-277 869,70</b>   | <b>-277 869,70</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>39 655 439,52</b> |                      | <b>39 015 981,56</b> |                      |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>              |                      | <b>41 968 526,05</b> |                      | <b>40 003 561,99</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 01/01/2020 | Affectation du résultat 31/12/2019 | Autres mouvements | Situation de clôture au 31/12/2020 |
|--|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------|------------------------------------|
| <b>1 - Capital</b>   |                                     |                                    |                   |                                    |
| Capital souscrit   | 35 621 600,00                       |                                    |                   | 35 621 600,00                      |
| Capital en cours de souscription                                       |                                     |                                    |                   |                                    |
| <b>Sous-total 1 - Capital</b>  | <b>35 621 600,00</b>                | <b>0,00</b>                        | <b>0,00</b>       | <b>35 621 600,00</b>               |
| <b>2 - Primes d'émission</b>   |                                     |                                    |                   |                                    |
| Prime d'émission ou de fusion  | 8 824 055,00                        |                                    |                   | 8 824 055,00                       |
| Prime d'émission en cours de souscription                              |                                     |                                    |                   |                                    |
| Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion                         | -5 268 312,12                       |                                    |                   | -5 268 312,12                      |
| <b>Sous-total 2 - Primes d'émission</b>                                | <b>3 555 742,88</b>                 | <b>0,00</b>                        | <b>0,00</b>       | <b>3 555 742,88</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 |                                     |                                    |                   |                                    |
| Réserves   |                                     |                                    |                   |                                    |
| Report à nouveau (R.A.N.)  | -382 984,38                         | 221 623,06                         |                   | -161 361,32                        |
| <b>Sous-total 3 - Autres capitaux propres</b>                          | <b>-382 984,38</b>                  | <b>221 623,06</b>                  | <b>0,00</b>       | <b>-161 361,32</b>                 |
| <b>4 - Résultat de l'exercice</b>                                      |                                     |                                    |                   |                                    |
| Résultat de l'exercice   | 221 623,06                          | -221 623,06                        | 639 457,96        | 639 457,96                         |
| Acomptes sur distribution  |                                     |                                    |                   |                                    |
| <b>Sous-total 4 - Résultat de l'exercice</b>                           | <b>221 623,06</b>                   | <b>-221 623,06</b>                 | <b>639 457,96</b> | <b>639 457,96</b>                  |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)</b>                           | <b>39 015 981,56</b>                | <b>0,00</b>                        | <b>639 457,96</b> | <b>39 655 439,52</b>               |

## Engagements hors bilan

| (en €)             | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|--------------------|------------|------------|
| Dettes garanties   |            |            |
| Engagements donnés |            | 4 143 426  |
| Engagements reçus  |            |            |
| Garanties données  |            |            |
| Garanties reçues   |            |            |
| Aval, cautions     |            |            |

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2020.

## Engagements réciproques

Il n'y a pas d'engagement réciproques en 2020.

## Compte de résultat

| (en €)   | 31 décembre 2020 |                    | 31 décembre 2019 |                    |
|--|------------------|--------------------|------------------|--------------------|
|  | Détail           | Total              | Détail           | Total              |
| <b>I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>                                    |                  |                    |                  |                    |
| <b>1 - Produits immobiliers</b>  |                  |                    |                  |                    |
| Loyers   | 891 939,33       |                    | 426 722,88       |                    |
| Charges facturées  | 68 038,96        |                    | 38 996,15        |                    |
| Produits des participations contrôlées   |                  |                    |                  |                    |
| Produits annexes   | 313,14           |                    | 514,41           |                    |
| Reprise de provisions  |                  |                    |                  |                    |
| Transfert de charges immobilières  |                  |                    | 130 900,00       |                    |
| <b>Sous total 1 - Produits immobiliers</b>                                       |                  | <b>960 291,43</b>  |                  | <b>597 133,44</b>  |
| <b>2 - Charges immobilières</b>  |                  |                    |                  |                    |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                                      | 68 038,96        |                    | 38 996,15        |                    |
| Travaux de gros entretiens   |                  |                    |                  |                    |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif  | 885,67           |                    |                  |                    |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens                                    |                  |                    |                  |                    |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers            |                  |                    |                  |                    |
| Autres charges immobilières  | 136 534,77       |                    | 225 953,13       |                    |
| <b>Sous total 2 - Charges immobilières</b>                                       |                  | <b>205 459,40</b>  |                  | <b>264 949,28</b>  |
| <b>Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)</b>                        |                  | <b>754 832,03</b>  |                  | <b>332 184,16</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                                    |                  |                    |                  |                    |
| Reprise de provisions pour risques et charges                                    |                  |                    |                  |                    |
| Transfert de charges d'exploitation  |                  |                    |                  |                    |
| Autres produits  |                  |                    | 1,01             |                    |
| <b>Sous total 1 - Produits d'exploitation</b>                                    |                  | <b>0,00</b>        |                  | <b>1,01</b>        |
| <b>2 - Charges d'exploitation</b>  |                  |                    |                  |                    |
| Commissions de la Société de gestion   | 64 300,75        |                    | 45 119,25        |                    |
| Charges d'exploitation de la société   | 51 543,62        |                    | 63 747,28        |                    |
| Dotations aux amortissements d'exploitation                                      |                  |                    |                  |                    |
| Autres provisions d'exploitation   |                  |                    |                  |                    |
| Provision pour créances douteuses  | 14 088,14        |                    |                  |                    |
| Autres charges   | 5 250,00         |                    | 1 401,00         |                    |
| <b>Sous total 2 - Charges d'exploitation</b>                                     |                  | <b>135 182,51</b>  |                  | <b>110 267,53</b>  |
| <b>Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)</b> |                  | <b>-135 182,51</b> |                  | <b>-110 266,52</b> |
| <b>III - RESULTAT FINANCIER</b>  |                  |                    |                  |                    |
| <b>1 - Produits financiers</b>   |                  |                    |                  |                    |
| Dividendes des participations non contrôlées                                     |                  |                    |                  |                    |
| Produits d'intérêts des comptes courants   |                  |                    |                  |                    |
| Autres produits financiers   |                  |                    |                  |                    |
| Reprise de provisions sur charges financières                                    |                  |                    |                  |                    |
| <b>Sous total 1 - Produits financiers</b>  |                  | <b>0,00</b>        |                  | <b>0,00</b>        |
| <b>2 - Charges financières</b>   |                  |                    |                  |                    |
| Charges d'intérêts des emprunts  |                  |                    |                  |                    |
| Charges d'intérêts des comptes courants  |                  |                    |                  |                    |
| Autres charges financières   | 191,56           |                    | 294,58           |                    |
| Dépréciations des charges financières  |                  |                    |                  |                    |
| <b>Sous total 2 - Charges financières</b>  |                  | <b>191,56</b>      |                  | <b>294,58</b>      |
| <b>Total III - Résultat financier (1-2)</b>                                      |                  | <b>-191,56</b>     |                  | <b>-294,58</b>     |

| (en €)   | 31 décembre 2020 |                   | 31 décembre 2019 |                   |
|--|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|  | Détail           | Total             | Détail           | Total             |
| <b>IV - Produits exceptionnels</b>                             |                  |                   |                  |                   |
| <b>1 - Produits exceptionnels</b>                              |                  |                   |                  |                   |
| Produits exceptionnels   | 20 000,00        |                   |                  |                   |
| Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels           |                  |                   |                  |                   |
| <b>Sous total 1 - Produits exceptionnels</b>                   |                  | <b>20 000,00</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>20 000,00</b>  |                  | <b>0,00</b>       |
| <b>RÉSULTAT NET (I+II+III+IV)</b>                              |                  | <b>639 457,96</b> |                  | <b>221 623,06</b> |

# Règles et méthodes comptables

## Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne.

Dans le cas de votre SCPI, les effets de cette crise sur les états financiers de la société ont pu principalement concerner l'avancement des travaux, la mise en commercialisation locative des immeubles récemment livrés, le recouvrement des loyers et la valorisation des actifs en portefeuille.

La SCPI est en phase de réception de ses derniers immeubles. Son résultat est de 639 457,96 €. Aucune distribution n'a été réalisée en 2020.

## Evénements post-clôture

Néant.

## Règles et méthodes comptables

### Introduction

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

### Principes et règles comptables en vigueur :

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 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.

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence.

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.

### 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 des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 17 décembre 2020.

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 (2021-2025) 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 la rémunération suivante, tel qu'indiqué dans la note d'information, soit 8,03 % TTI des produits locatifs encaissés et des produits financiers nets.

### 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 2020     |                      | 31 décembre 2019     |                      |
|--------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|              | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées     | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées     |
| Résidentiel  | 38 996 913,47        | 41 310 000,00        | 34 658 993,57        | 35 646 574,00        |
| <b>Total</b> | <b>38 996 913,47</b> | <b>41 310 000,00</b> | <b>34 658 993,57</b> | <b>35 646 574,00</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

| Adresse   | Code Postal - Ville       | Date d'acquisition | Affectation surface détaillée | Surface en m <sup>2</sup> | Prix d'acquisition hors travaux hors droits (en €) | Travaux réalisés hors droits (en €) | Total valeur nette comptable (en €) |
|---|---------------------------|--------------------|-------------------------------|---------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Résidentiel Paris</b>                                    |                           |                    |                               |                           |  |                                     |                                     |
| 78-80 rue de la Tombe d'Issoire                             | 75014 - PARIS             | 06/01/2017         | Résidentiel                   | 1 253                     | 11 827 017,73                                      | 205 206,56                          | 12 032 224,29                       |
| <b>Total Résidentiel Paris</b>                              |                           |                    | <b>1 immeuble</b>             | <b>1 253</b>              | <b>11 827 017,73</b>                               | <b>205 206,56</b>                   | <b>12 032 224,29</b>                |
| <b>Résidentiel Région Parisienne</b>                        |                           |                    |                               |                           |  |                                     |                                     |
| 253 avenue du Général Leclerc                               | 94700 - MAISONS-ALFORT    | 17/06/2017         | Résidentiel                   | 902                       | 4 892 575,12                                       | 82 928,03                           | 4 975 503,15                        |
| 18 rue Gabriel Péri<br>37 Bis avenue Georges Clémenceau     | 93360 - NEUILLY PLAISANCE | 26/07/2017         | Résidentiel                   | 773                       | 3 713 477,01                                       | 60 321,70                           | 3 773 798,71                        |
| 63, 65 avenue Faidherbe                                     | 93100 - MONTREUIL         | 06/12/2017         | Résidentiel                   | 716                       | 4 107 312,00                                       | 68 734,09                           | 4 176 046,09                        |
| 36 rue René Hamon   | 94800 - VILLEJUIF         | 25/08/2018         | Résidentiel                   | 616                       | 3 192 313,34                                       | 96 927,10                           | 3 289 240,44                        |
| 2, 6 et 8 rue Félix Faure<br>159, 163 avenue Henri Barbusse | 92700 - COLOMBES          | 01/08/2018         | Résidentiel                   | 430                       | 2 739 206,80                                       | 39 115,72                           | 2 778 322,52                        |
| 25 rue Mozart   | 92110 - CLICHY LA GARENNE | 25/01/2019         | Résidentiel                   | 1 329                     | 7 695 730,00                                       | 276 048,27                          | 7 971 778,27                        |
| <b>Total Résidentiel Région Parisienne</b>                  |                           |                    | <b>6 immeubles</b>            | <b>4 766</b>              | <b>26 340 614,27</b>                               | <b>624 074,91</b>                   | <b>26 964 689,18</b>                |
| <b>Total 2020</b>   |                           |                    | <b>7 immeubles</b>            | <b>6 019</b>              | <b>38 167 632,00</b>                               | <b>829 281,47</b>                   | <b>38 996 913,47</b>                |
| <b>Total 2019</b>   |                           |                    | <b>7 immeubles</b>            | <b>6 019</b>              | <b>34 255 193,10</b>                               | <b>403 800,47</b>                   | <b>34 658 993,57</b>                |

## Plan pluri-annual des gros entretien

Il n'y a pas de plan pluri-annual des gros entretien en 2020.

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

| (en €)  | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2020 | Augmentation         | Diminution          | Situation de clôture<br>au 31/12/2020 |
|---|--|----------------------|---------------------|---------------------------------------|
| <b>1 - Immobilisations incorporelles</b>                  |  |                      |                     |                                       |
| Frais de constitution                                     |  |                      |                     |                                       |
| Frais d'augmentation de capital                           |  |                      |                     |                                       |
| Frais de fusion   |  |                      |                     |                                       |
| <b>Sous-total 1 - Immobilisation 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 y compris agencements | 27 158 980,31                          | 11 008 651,69        |                     | 38 167 632,00                         |
| Agencements et installations                              | 403 800,47                             | 425 481,00           |                     | 829 281,47                            |
| Immobilisations en cours                                  | 7 096 212,79                           |                      | 7 096 212,79        |                                       |
| Titres de sociétés de personnes - parts et actions        |  |                      |                     |                                       |
| Frais d'acquisition des immeubles                         |  |                      |                     |                                       |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives         |  |                      |                     |                                       |
| <b>Sous-total 2 - Immobilisation corporelles</b>          | <b>34 658 993,57</b>                   | <b>11 434 132,69</b> | <b>7 096 212,79</b> | <b>38 996 913,47</b>                  |
| <b>3 - Immobilisations financières</b>                    |  |                      |                     |                                       |
| Fonds de roulement sur charges syndics                    | 1 443,49                               | 1 660,10             |                     | 3 103,59                              |
| Remboursement des fonds de roulement                      |  |                      |                     |                                       |
| Créances rattachées aux titres de participations          |  |                      |                     |                                       |
| <b>Sous-total 3 - Immobilisations financières</b>         | <b>1 443,49</b>                        | <b>1 660,10</b>      | <b>0,00</b>         | <b>3 103,59</b>                       |
| <b>Total</b>  | <b>34 660 437,06</b>                   | <b>11 435 792,79</b> | <b>7 096 212,79</b> | <b>39 000 017,06</b>                  |

## Tableau de variation des amortissements

| (en €)   | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2020 | Augmentation | Diminution  | Situation de clôture<br>au 31/12/2020 |
|--|--|--------------|-------------|---------------------------------------|
| <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<br>au 01/01/2020 | Moins d'un an    | Degré de liquidité<br>De 1 à 5 ans | Plus de 5 ans | Situation de clôture<br>au 31/12/2020 |
|--|--|------------------|------------------------------------|---------------|---------------------------------------|
| <b>Créances - Locataires et compte rattachés</b> |  |                  |                                    |               |                                       |
| Créances locataires                              | 27 156,56                              | 27 073,16        |                                    |               | 27 073,16                             |
| Locataires douteux                               |  | 15 883,14        |                                    |               | 15 883,14                             |
| Dépréciation des créances                        |  | -14 088,14       |                                    |               | -14 088,14                            |
| <b>Autres créances</b>                           |  |                  |                                    |               |                                       |
| Intérêts ou dividendes à recevoir                |  |                  |                                    |               |                                       |
| Etat et autres collectivités                     |  |                  |                                    |               |                                       |
| Associés opération sur capital                   |  |                  |                                    |               |                                       |
| Syndic   |  |                  |                                    |               |                                       |
| Autres débiteurs                                 | 1 540,34                               | 1 540,34         |                                    |               | 1 540,34                              |
| <b>Total</b>                                     | <b>28 696,90</b>                       | <b>30 408,50</b> |                                    | <b>0,00</b>   | <b>30 408,50</b>                      |

## Tableau de variation des provisions - actif

| (en €)                        | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2020 | Dotation    | Reprise     | Situation de clôture<br>au 31/12/2020 |
|-------------------------------|--|-------------|-------------|---------------------------------------|
| Provision pour gros entretien |  |             |             |                                       |
| <b>Total</b>                  | <b>0,00</b>                            | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>                           |

## Détail des autres passifs d'exploitation

| (en €)  | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2020 | Moins d'un an       | Degré d'exigibilité<br>De 1 à 5 ans | Plus de 5 ans    | Situation de clôture<br>au 31/12/2020 |
|---|--|---------------------|-------------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| <b>Provisions pour risques et charges</b>       |  |                     |                                     |                  |                                       |
| Dépôts de garantie reçus                        | 67 010,00                              |                     |                                     | 82 170,54        | 82 170,54                             |
| <b>Dettes auprès d'établissements de crédit</b> |  |                     |                                     |                  |                                       |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés        | 188 590,77                             | 255 541,51          |                                     |                  | 255 541,51                            |
| Dettes sur immobilisations                      |  | 726 266,00          |                                     |                  | 726 266,00                            |
| <b>Locataires créditeurs</b>                    |  |                     |                                     |                  |                                       |
| <b>Dettes aux associés</b>                      |  |                     |                                     |                  |                                       |
| Dettes fiscales                                 | 18 700,00                              | 18 700,00           |                                     |                  | 18 700,00                             |
| Autres dettes diverses                          | 3 568,93                               | 3 568,93            |                                     |                  | 3 568,93                              |
| <b>Total</b>                                    | <b>277 869,70</b>                      | <b>1 004 076,44</b> | <b>0,00</b>                         | <b>82 170,54</b> | <b>1 086 246,98</b>                   |

## Variation des provisions - Passif

| (en €)  | Situation d'ouverture au<br>01/01/2020 | Dotations   | Reprises    | Situation de clôture au<br>31/12/2020 |
|---|--|-------------|-------------|---------------------------------------|
| Dépréciations pour charges vacant et non récupérables |  |             |             |                                       |
| Provisions pour litiges                               |  |             |             |                                       |
| Provisions pour risques                               |  |             |             |                                       |
| Provisions pour charges                               |  |             |             |                                       |
| <b>Total</b>  | <b>0,00</b>                            | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>                           |

## Variation de placements et disponibilités

| (en €)                          | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2020 | Variation           |                     | Situation de clôture<br>au 31/12/2020 |
|---------------------------------|--|---------------------|---------------------|---------------------------------------|
|                                 |  | Augmentation        | Diminution          |                                       |
| Valeurs mobilières de placement |  |                     |                     |                                       |
| Fonds de remboursement          |  |                     |                     |                                       |
| Autres disponibilités           | 4 604 717,30                           | 3 192 880,94        | 6 086 337,30        | 1 711 260,94                          |
| <b>Total</b>                    | <b>4 604 717,30</b>                    | <b>3 192 880,94</b> | <b>6 086 337,30</b> | <b>1 711 260,94</b>                   |

## Variation du poste de comptes de régularisation

| (en €)                           | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2020 | Variation    |             | Situation de clôture<br>au 31/12/2020 |
|----------------------------------|--|--------------|-------------|---------------------------------------|
|                                  |  | Augmentation | Diminution  |                                       |
| 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        | 44 527           |               |          | 44 527         |
| Valeur nominale (en €) | 800,00           |               |          | 800,00         |
| Capital social (en €)  | 35 621 600,00    |               |          | 35 621 600,00  |

| Capitaux propres<br>(en €)  | Début d'exercice     | Augmentation | Affectation du résultat |              | Diminution  | Fin d'exercice       |
|---|----------------------|--------------|-------------------------|--------------|-------------|----------------------|
|   |                      |              | Résultat                | Distribution |             |                      |
| Capital   | 35 621 600,00        |              |                         |              |             | 35 621 600,00        |
| Prime d'émission  | 8 824 055,00         |              |                         |              |             | 8 824 055,00         |
| Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion                           | -5 268 312,12        |              |                         |              |             | -5 268 312,12        |
| Prélèvement sur prime d'émission  |                      |              |                         |              |             |                      |
| Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles                 |                      |              |                         |              |             |                      |
| Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles |                      |              |                         |              |             |                      |
| Report à nouveau (R.A.N)  | -382 984,38          |              | 221 623,06              |              |             | -161 361,32          |
| Résultat et distribution  | 221 623,06           |              | 639 457,96              |              | -221 623,06 | 639 457,96           |
| <b>Total</b>  | <b>39 015 981,56</b> |              |                         |              |             | <b>39 655 439,52</b> |

## Plus ou moins values de cessions

Il n'y a pas eu de cessions en 2020.

## Détail du compte de résultat

### Détail sur certains postes des produits immobiliers

| (en €)   | 31/12/2020       | 31/12/2019        |
|--|------------------|-------------------|
| <b>Détail des charges refacturées</b>                |                  |                   |
| - Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères |                  | 2 680,00          |
| - Frais de contentieux                               |                  |                   |
| - Charges locatives                                  | 68 038,96        | 36 316,15         |
| - Entretien  |                  |                   |
| - Divers   |                  |                   |
| <b>Total</b>   | <b>68 038,96</b> | <b>38 996,15</b>  |
| <b>Détail des produits annexes</b>                   |                  |                   |
| - Indemnités de remise en état                       | 15,98            | 514,41            |
| - Indemnités de résiliation                          |                  |                   |
| - Indemnités d'occupation                            |                  |                   |
| - Divers   | 297,16           |                   |
| <b>Total</b>   | <b>313,14</b>    | <b>514,41</b>     |
| <b>Détail des transferts de charge</b>               |                  |                   |
| - Frais acquisition                                  |                  | 130 900,00        |
| - Commission cession                                 |                  |                   |
| - Indemnités d'assurances                            |                  |                   |
| <b>Total</b>   | <b>0,00</b>      | <b>130 900,00</b> |

### Détail sur certains postes des charges immobilières

| (en €)  | 31/12/2020       | 31/12/2019        |
|---|------------------|-------------------|
| <b>Détail des autres charges immobilières</b> |                  |                   |
| - Charges sur locaux vacants                  | 2 589,17         |                   |
| - Charges non récupérables                    | 39 204,91        | 15 040,64         |
| - Assurances non récupérables                 | 3 440,00         | 155,44            |
| <b>Total</b>                                  | <b>45 234,08</b> | <b>15 196,08</b>  |
| <b>Détail des commissions et honoraires</b>   |                  |                   |
| - Honoraires de relocation                    | 14 638,12        | 44 600,00         |
| - Honoraires d'avocats                        | 1 920,00         |                   |
| - Honoraires d'expertise                      | 2 139,00         |                   |
| - Honoraires d'acquisition                    |                  | 130 900,00        |
| - Honoraires divers et frais de contentieux   | 1 974,39         |                   |
| - Honoraires de gestion locative              | 45 689,84        | 3 218,05          |
| - Honoraires divers                           | 2 280,00         | 6 736,00          |
| <b>Total</b>                                  | <b>68 641,35</b> | <b>185 454,05</b> |
| <b>Détail des impôts et taxes</b>             |                  |                   |
| - Taxes foncières                             | 23 362,00        | 22 443,00         |
| - Taxes sur les ordures ménagères             | 183,01           | 2 860,00          |
| - Taxes sur les bureaux                       |                  |                   |
| - Autres taxes                                |                  |                   |
| <b>Total</b>                                  | <b>23 545,01</b> | <b>25 303,00</b>  |

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

| (en €)                                  | 31/12/2020  | 31/12/2019  |
|---|-------------|-------------|
| <b>Détail des transferts de charges</b> |             |             |
| - Frais de souscription                 |             |             |
| - Commission sur cessions d'immeubles   |             |             |
| <b>Total</b>                            | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |
| <b>Détail des autres produits</b>       |             |             |
| - Ecart de lettrage fournisseurs        |             | 1,01        |
| <b>Total</b>                            | <b>0,00</b> | <b>1,01</b> |

## Détail sur certains postes des charges d'exploitation

| (en €)  | 31/12/2020       | 31/12/2019       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b> |                  |                  |
| - Rapports annuels                                  | 1 161,60         | 21 116,02        |
| - informations associés                             | 9 903,60         | 28 242,08        |
| - Frais d'assemblée                                 | 7 500,00         | 10 315,26        |
| - Affranchissements                                 | 1 545,67         | 1 064,69         |
| - Conseil de Surveillance - remboursement de frais  |                  | 26,18            |
| <b>Total</b>  | <b>20 110,87</b> | <b>60 764,23</b> |
| <b>Détail des cotisations et contributions</b>      |                  |                  |
| - Cotisation AMF et autres                          | 662,00           | 926,00           |
| - Coût Dépositaire                                  | 14 997,16        | 15 228,39        |
| - Cotisation sur la valeur ajoutée                  |                  |                  |
| - CFE CET   |                  |                  |
| - TVA non récupérable                               |                  |                  |
| <b>Total</b>  | <b>15 659,16</b> | <b>16 154,39</b> |
| <b>Détail des autres charges d'exploitation</b>     |                  |                  |
| - Jetons de présence                                | 5 250,00         | 1 400,00         |
| - Perte sur créances irrécouvrables                 |                  |                  |
| - Commission sur les souscriptions                  |                  |                  |
| - Autres charges de gestion courante                |                  | 1,00             |
| <b>Total</b>  | <b>5 250,00</b>  | <b>1 401,00</b>  |

## Détail du calcul des commissions

| Nature                               | Base (en €) | Taux TTI | Commissions (en €) |
|--------------------------------------|-------------|----------|--------------------|
| Commission de gestion <sup>(1)</sup> | 800 756,54  | 8,03 %   | 64 300,75          |

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

## Produits et charges financières

| (en €)                               | 31/12/2020     | 31/12/2019     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1 - Produits financiers</b>       |                |                |
| - Intérêts des comptes courants      |                |                |
| - Intérêts sur VEFA                  |                |                |
| - Intérêts sur comptes bancaires     |                |                |
| - Reprises de provisions             |                |                |
| <b>Total 1 - Produits financiers</b> | <b>0,00</b>    | <b>0,00</b>    |
| <b>2 - Charges financières</b>       |                |                |
| - Intérêts sur emprunts              |                |                |
| - Agios                              | 191,56         | 294,58         |
| - Dotations aux provisions           |                |                |
| <b>Total 2 - Charges financières</b> | <b>191,56</b>  | <b>294,58</b>  |
| <b>Résultat financier (1-2)</b>      | <b>-191,56</b> | <b>-294,58</b> |

## Produits et charges exceptionnels

| (en €)                                   | 31/12/2020       | 31/12/2019  |
|--|------------------|-------------|
| <b>1 - Produits exceptionnels</b>        |                  |             |
| - Pénalités                              |                  |             |
| - Indemnité diverses                     | 20 000,00        |             |
| - Produits divers                        |                  |             |
| - Reprises de provisions                 |                  |             |
| <b>Total 1 - Produits exceptionnels</b>  | <b>20 000,00</b> | <b>0,00</b> |
| <b>2 - Charges exceptionnelles</b>       |                  |             |
| - Charges diverses                       |                  |             |
| - Litiges contentieux                    |                  |             |
| - Dotation aux provisions                |                  |             |
| <b>Total 2 - Charges exceptionnelles</b> | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b> |
| <b>Résultat exceptionnel (1-2)</b>       | <b>20 000,00</b> | <b>0,00</b> |

## Parties liées

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

|                                 | Postes du bilan                           | Compte de résultat                           |
|---------------------------------|---|--|
| <b>Entreprises liées (en €)</b> | <b>Dettes fournisseurs <sup>(1)</sup></b> | <b>Commissions de gestion <sup>(2)</sup></b> |
| Amundi Immobilier               | 28 624,54                                 | 64 300,75                                    |
| <b>Total</b>                    | <b>28 624,54</b>                          | <b>64 300,75</b>                             |

(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 général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi, j'ai l'honneur de vous rendre compte de la mission de votre Conseil de Surveillance au cours de l'exercice 2020.

L'information communiquée par la Société de Gestion dans le cadre des réunions du Conseil de Surveillance nous a permis d'assurer notre mission générale de vérification et de contrôle pendant l'exercice.

Il a examiné les comptes trimestriels et l'évolution du budget de la SCPI de l'exercice 2020.

Nous avons même été amenés à nous réunir en Conseil de Surveillance Exceptionnel le 17 Octobre 2020 afin de mesurer avec la Société de Gestion les impacts éventuels des différents confinements sur la montée en charge du patrimoine et notamment sur les deux dernières opérations (Colombes et Clichy La Garenne) qui représentaient à elles seules 24 logements à livrer.

Le Commissaire aux Comptes a répondu à toutes les interrogations du Conseil.

Il est rappelé que la SCPI a été créée en 2016 dans le cadre du dispositif fiscal Pinel et que vous pouvez noter maintenant que la date du 26 Mars 2021 correspond à la date du dernier appartement mis en location dans notre SCPI PINEL. C'est à cette date qu'il faut commencer à calculer la durée recommandée de détention des parts de notre société.

## Résultat de l'exercice

Le résultat de la Société au 31 décembre 2020 s'élève à 639 457,96 €, soit 14,36 € par part. Il est constitué notamment :

- des produits de l'activité immobilière pour : 892 252,47 €
- charges immobilières non récupérables pour : -79 734,91 €
- des frais généraux pour : -138 063,05 €
- de provision pour créances douteuses : -14 088,14 €
- de provisions pour charges non récupérables : -40 908,41 €

## Le dividende définitif et le report à nouveau

Après affectation du résultat de l'exercice 2020, le report à nouveau s'établit à + 10,74 € par part (valeur positive pour la première fois).

## Distribution et résultat

Compte tenu du résultat 2020, qui était encore une année avec livraison de logements, et du report à nouveau qui était négatif à la fin de l'exercice 2019, la Société de Gestion a pris la décision de ne pas verser de dividende aux associés malgré un avis contraire du conseil de surveillance. Sachez néanmoins qu'il a été décidé de commencer la distribution dès ce début d'année 2021 avec une montée en charge progressive. Le Conseil de Surveillance a préconisé à la Société de Gestion de limiter le RAN à un maximum de 6 mois de distribution (entre 3 et 6 mois nous paraît la bonne jauge).

## Les investissements

Le patrimoine d'AMUNDI SELECTION LOGEMENT se compose de sept (7) immeubles, pour une surface totale de 6 019 m<sup>2</sup> avec 116 logements (dont 96 livrés au 31/12/2020).

Ce patrimoine est investi en totalité sur Paris et sa petite couronne. On peut noter une hausse moyenne de la valeur du patrimoine estimée à +3,82 % au 31/12/2020.

## L'exploitation et la gestion

Malgré une année 2020 marquée par une crise sanitaire, le taux d'occupation financier est de 97,48 %. Le Conseil de Surveillance s'est attaché à obtenir des informations sur la bonne mise en location des derniers immeubles livrés.

## Les parts de la S.C.P.I.

### Marché des parts

Il n'y a pas eu en 2020 de vente de part sur le marché secondaire, ni même d'échange sur le marché de gré à gré.

Aucune part est en attente de cession à fin 2020.

## Conclusion

Le Conseil prend acte des différentes valeurs de la S.C.P.I. soumises à votre approbation :

- la valeur nette comptable correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes et droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs et qui s'élève à 39 655 439,52 €, soit 890,59 € par part,
- la valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et la valeur des autres actifs et qui s'élève à 41 968 526,05 €, soit 942,54 € par part,
- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine et qui s'élève à 49 798 795,61 €, soit 1 118,40 € par part.

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons pu débattre sur les projets de rapport de la Société de Gestion et des résolutions. Aussi nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

Pour conclure, je tiens à remercier les représentants de la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes ainsi que les autres membres du Conseil de Surveillance qui ont facilité l'accomplissement de la mission du Conseil de Surveillance durant cette année 2020 qui a été pour tous une année particulière.

Nous comptons sur votre participation (par correspondance) à la prochaine Assemblée Générale de Juin 2021.

Les modalités de vote sont expliquées en annexe du rapport annuel.

**Le Président du Conseil de Surveillance,  
William WISSOCQ**

# Rapport des Commissaires aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2020

A l'assemblée générale de la société AMUNDI SELECTION LOGEMENT,

### 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 AMUNDI SELECTION LOGEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

#### Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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" de l'annexe, les immobilisations locatives, présentées dans la colonne "Valeurs estimées" de l'état du patrimoine, sont évaluées selon la valeur vénale des immeubles hors droits. Ces valeurs vénales ont été arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par un 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 de 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 et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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 de placement immobilier 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.

Paris-La-Défense, le 3 mai 2021

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Saïd BENHAYOUNE

# Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

A l'Assemblée Générale de la société AMUNDI SELECTION LOGEMENT,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre SCPI, 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 d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale 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

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé avec la société de gestion AMUNDI IMMOBILIER.

#### 01. Rémunération de la gestion locative

La rémunération de la société de gestion prévoit une commission de gestion égale à 8,03 % des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets (cette commission est exonérée de TVA).

Pour l'exercice 2020, cette rémunération s'est élevée à 64.300,75 € toutes taxes comprises.

### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

#### 01. Rémunération de souscription

En cas d'augmentation de capital, la société de gestion percevra une commission de souscription égale à 10% TTI assise sur le montant des sommes recueillies prime d'émission incluse.

Cette commission de souscription est destinée :

- À hauteur de 8,50 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des Impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- À hauteur de 1,50 % TTI, au financement des frais de recherche des investissements de capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital.

Au titre de l'exercice 2020, aucune rémunération n'a été versée.

#### 02. Rémunération de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

La rémunération de la société de gestion prévoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux égale à 3,6% TTI calculée sur le montant des travaux effectués sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale.

Au titre de l'exercice 2020, aucune rémunération n'a été versée.

#### 03. Rémunération d'arbitrages

La rémunération de la société de gestion prévoit une commission de gestion égale à 3,6 % TTI assise sur le prix d'acquisition ou de cession des immeubles.

Au titre de l'exercice 2020, aucune rémunération n'a été versée.

#### 04. Rémunération sur les cessions de part

La société de gestion percevra une commission de 6 % TTI du prix de cession, à la charge de l'acquéreur, en cas de cession de parts avec intervention de la société de gestion.

Au titre de l'exercice 2020, aucune rémunération n'a été versée.

#### 05. Rémunération sur les transferts de parts

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

- Une somme forfaitaire de 300 € TTC par acte pour les transferts de parts par voie de divorce ou donation ;
- Une somme forfaitaire de 600 € TTC par acte pour les transferts de parts par voie de succession.

Au titre de l'exercice 2020, aucune rémunération n'a été versée.

Paris-La-Défense, le 3 mai 2021

Le Commissaire aux comptes  
**Mazars**  
**Saïd BENHAYOUNE**

# Texte des résolutions

## À titre ordinaire

### Première résolution

#### Approbation des comptes annuels

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

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux comptes,

approuve les rapports de gestion établis par la Société de Gestion 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

#### Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la Société de Gestion de l'ensemble de sa mission pour l'exercice écoulé.

### Quatrième résolution

#### Quitus au Conseil de Surveillance

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

### Cinquième résolution

#### Affectation du résultat

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

|   |               |
|---|---------------|
| • le résultat du dernier exercice clos est de : | 639 457,96 €  |
| • le solde du report à nouveau est de :         | -161 361,32 € |
| Solde distribuable                              | 478 096,64 €  |

Décide de l'affecter :

|  |                     |
|--|---------------------|
| • au compte de "report à nouveau" à hauteur de : | 478 096,64 €        |
|  | Soit 10,74 euros    |
|  | par part de la SCPI |

### Sixième 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 de la Société de Gestion, à savoir :

|                              |   |
|------------------------------|---|
| • valeur nette comptable :   | 39 655 439,52 €, soit 890,59 € par part,  |
| • valeur de réalisation :    | 41 968 526,05 €, soit 942,54 € par part,  |
| • valeur de reconstitution : | 49 798 795,61 €, soit 1 118,40 € par part |

### Septième résolution

#### Rémunération de la Société de Gestion – rémunérations plafonnées

L'Assemblée Générale décide de reconduire les conditions de rémunération de la Société de Gestion jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

### Huitième résolution

#### Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale fixe à 7 800 € la rémunération globale à allouer au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice en cours.

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.

### Neuvième résolution

#### Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- rappelle que l'article 20 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 4 postes vacants sont à pourvoir au Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 4 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

### Dixième résolution

#### Renouvellement ou désignation de l'expert en évaluation immobilière

Le mandat d'Expert en évaluation immobilière de CBRE Valuation arrivant à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, celle-ci prend acte de ce que la Société de Gestion propose de désigner BPCE Expertises Immobilières pour une nouvelle période de cinq exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2025.

### Onzième résolution

#### Autorisation d'emprunt

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à contracter des emprunts et à assumer des dettes, au nom et pour le compte de la SCPI, dans la limite d'un montant maximum de 1 000 000 €.

Cette autorisation est accordée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

### Douzième résolution

#### Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévues par la loi.

# Annexe aux résolutions

## Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

Président William WISSOCQ

Vice-Président Olivier BUSSON

Membres Fabien GROELLY  
Damien MATHIEU  
Olivier LAVIROTTE  
AMUNDI  
AMUNDI ASSET MANAGEMENT  
AMUNDI IMMOBILIER

Les mandats des sociétés AMUNDI, AMUNDI ASSET MANAGEMENT et AMUNDI IMMOBILIER arriveront à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020. De plus un poste vacant est à pourvoir. Ainsi, 4 postes sont à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants :

| Prénom et Nom | Date de naissance | Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernières années | Nombre de parts détenues dans Amundi Sélection Logement | Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier |
|---------------|-------------------|---|---|--|
| AMUNDI        |                   |   | 951   | 1 mandat SG Pierre Patrimoine<br>1 mandat Amundi Défi Foncier 2                  |

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

(par ordre d'arrivée)

| Prénom et Nom | Date de naissance | Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernières années | Nombre de parts détenues dans Amundi Sélection Logement | Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier |
|---------------|-------------------|---|---|--|
| Arnaud FIEFFE | 05/04/1974        | Conseil en fusions & acquisitions (Aextensia Corporate Finance)             | 300   | 0  |

---

Amundi Sélection Logement - Société Civile de Placement immobilier - Visa AMF n° 17-26 du 25 juillet 2017. Siège social - 91/93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS - 821 757 317 RCS Paris - Adresse postale - 90 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 Anonyme au capital de 16 684 660 euros. Siège social : 91-93 bd 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.

**Amundi**  
ASSET MANAGEMENT