

LA CONFIANCE
ÇA SE MÉRITE

Amundi
ASSET MANAGEMENT

Rapport Annuel 2019

Duo Habitat

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Fixe de type Robien

Société en liquidation

Immobilier

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| Organes de Gestion et de contrôle | 3 |
| Le patrimoine immobilier de Duo Habitat | 4 |
| Chiffres clés au 31 décembre 2019 | 5 |
| Conjoncture macro-économique et immobilière | 6 |
| Rapport de la Société de Gestion | 7 |
| Tableaux annexes | 18 |
| Comptes annuels au 31 décembre 2019 | 20 |
| Règles et méthodes comptables | 25 |
| Compléments d'informations | 27 |
| Rapport général du Conseil de Surveillance | 34 |
| Rapports du Commissaire aux comptes | 36 |
| Texte des résolutions | 38 |
| Annexe aux résolutions | 39 |

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2019

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 | Jean-Marc COLY |
| Directeur Général Délégué | Julien GENIS |
| Administrateurs | Olivier TOUSSAINT (jusqu'au 2 septembre 2019) ¹ Pedro ARIAS Fathi JERFEL |

Conseil de Surveillance Duo Habitat

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

Commissaires aux comptes

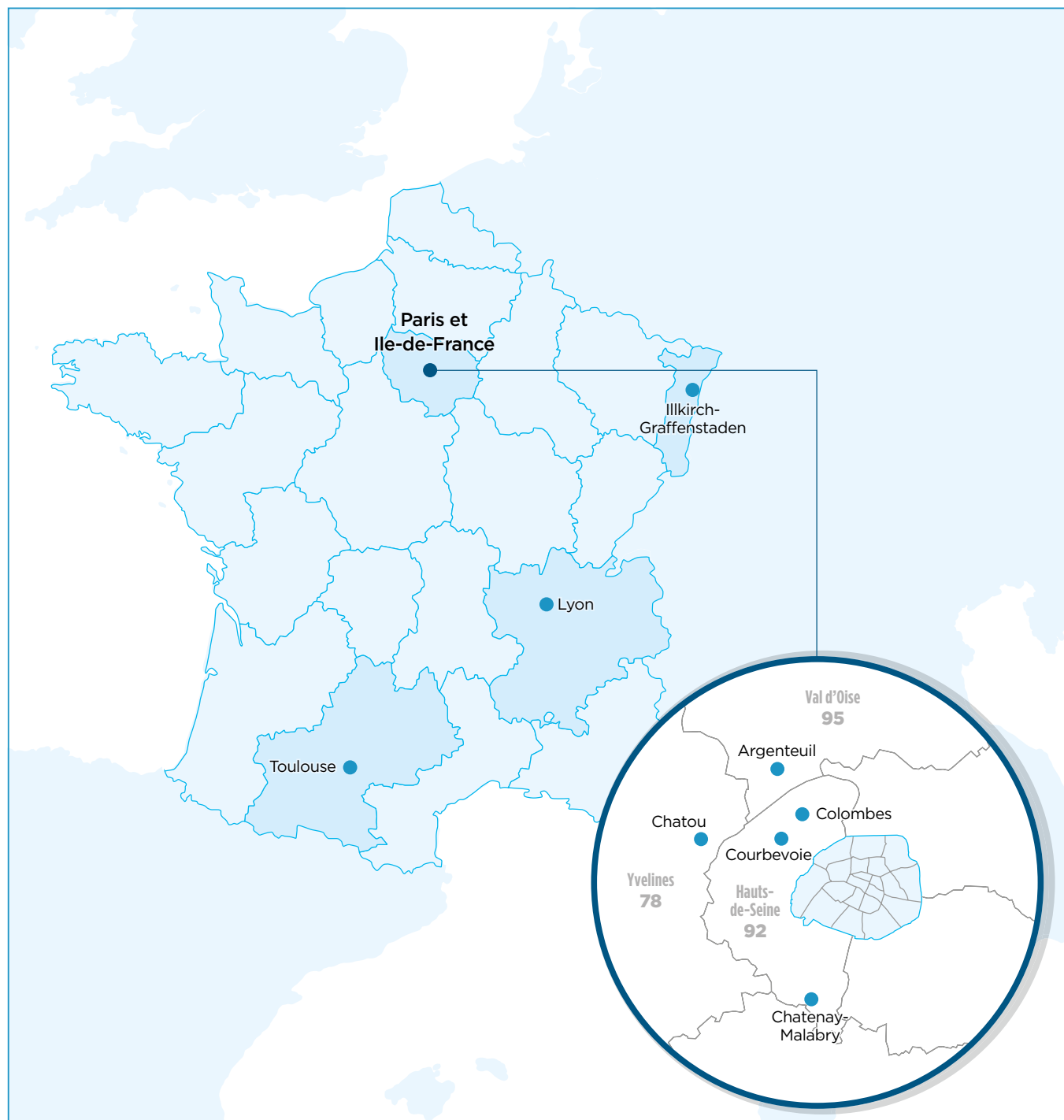
| | |
|-----------|------------------------|
| Titulaire | PRICEWATERHOUSECOOPERS |
|-----------|------------------------|

Expert en évaluation immobilière

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

¹Monsieur Olivier TOUSSAINT a démissionné de son mandat d'administrateur avec effet au 2 septembre 2019 et n'a pas été remplacé.

Le patrimoine immobilier de Duo Habitat



55 logements dont

31 à Paris et en Ile de France

24 en Régions

Chiffres clés - au 31 décembre 2019

Duo Habitat
SCPI de type Robien
A capital fixe
Société en liquidation
Date de création : 2004

Les associés



Les résultats financiers



(1) Après affectation du résultat 2019

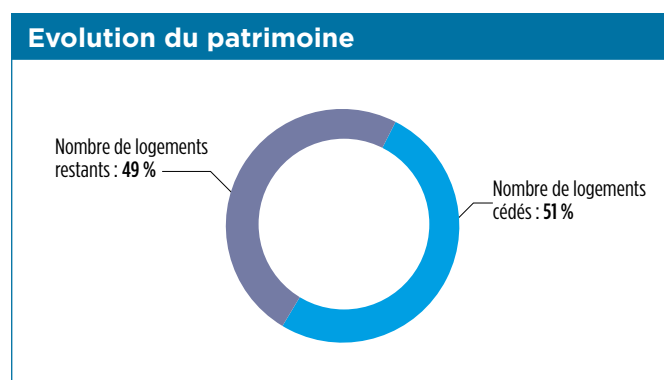
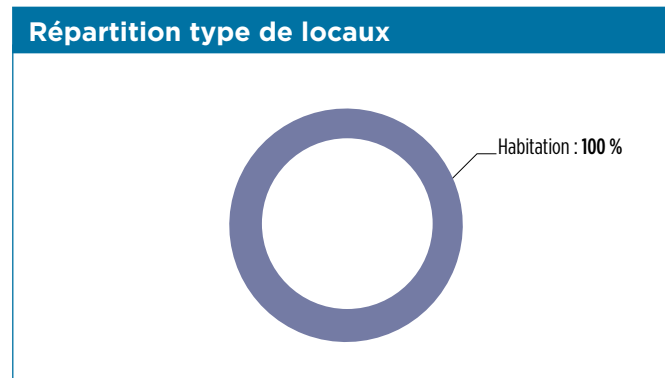
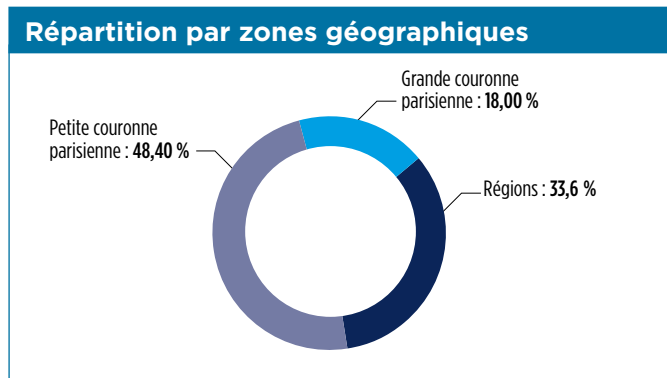
Le patrimoine immobilier

| | |
|---|----------------------|
| Nombre de lots principaux à l'origine | 113 |
| Nombre de lots principaux au 31/12/2019 | 55 |
| Surface du patrimoine à l'origine | 7 188 m ² |
| Surface du patrimoine au 31/12/2019 | 3 741 m ² |
| Nombre de locataires au 31/12/2019 | 44 |
| Taux d'occupation financier annuel : | 65,23 % |

Les valeurs de la SCPI

| | | |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------|
| Valeur de réalisation | 15 852 441,84 € | (soit par part : 1 068,80 €) |
| Valeur de reconstitution | 15 852 441,84 € | (soit par part : 1 068,80 €) |
| Valeur comptable | 15 015 236,34 € | (soit par part : 1 012,35 €) |

Répartition du patrimoine en valeur vénale



Conjoncture macro-économique et immobilière

Economie

Sur fond d'incertitudes politiques (Brexit, tensions commerciales sino-américaines, ...) l'année 2019 a connu un ralentissement de l'économie dans le monde et en zone euro. Dans celle-ci, le chiffre de la croissance économique en 2019 a par exemple été proche de 1,2 %.

En zone euro, le secteur industriel a été soumis à rude épreuve en 2019 tandis que la propagation des difficultés industrielles aux services est restée limitée. Le taux de chômage a poursuivi sa baisse, atteignant 7,4 % en décembre, très proche de son taux le plus bas depuis la création de l'euro.

Les taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans ont connu en 2019 une baisse dans nombre de pays européens, l'Allemagne renouant par exemple avec des taux d'intérêt à 10 ans négatifs.

Le marché de l'immobilier résidentiel

En 2019, le marché résidentiel s'est tassé dans le neuf en raison notamment de la relative faiblesse de l'offre et du recentrage des mesures fiscales.

2019 a battu les niveaux records de ventes de logements anciens observés en 2017-2018 (près de 965 000 ventes par an) avec près de 1 068 000 ventes en 2019. Le marché a ainsi été dynamique, avec une vitesse de rotation du parc élevée.

Outre des facteurs structurels comme la démographie, ce dynamisme est resté porté par des conditions de crédit très avantageuses, entre taux de crédit bas (1,17 % en moyenne en décembre 2019), allongement de la durée des prêts et réduction de l'apport personnel.

Fin 2019, le HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) a mis en garde concernant la dégradation des conditions d'octroi de crédit et recommandé leur resserrement (durée de 25 ans maximum, un taux d'effort à 33 % du revenu net, etc). Cela devrait amener une baisse de la production de crédits en 2020.

La capacité d'achat de logement des ménages s'était nettement redressée entre 2012 et 2016. Depuis, elle semble varier autour d'un niveau légèrement supérieur à la moyenne historique.

À Paris et dans certaines grandes villes de région, la hausse importante des prix a fortement pesé sur la capacité d'achat qui y est significativement inférieure à la moyenne historique ce qui est un point de vigilance.

Après une hausse de 3,2 % sur un an au 4^e trimestre 2018, les prix des logements anciens ont augmenté de +3,7 % sur 1 an au 4^e trimestre 2019 en France hors Mayotte, une hausse considérée comme relativement mesurée eu égard notamment au nombre très élevé de ventes.

Les hétérogénéités géographiques restent prononcées. Au 4^e trimestre 2019, le prix des appartements anciens a crû de 6,6 % sur 1 an à Paris, 4,8 % en Ile-de-France (hors Paris) et 4,8 % en régions (données corrigées des variations saisonnières).

Par exemple, en Ile-de-France où la SCPI est principalement investie, le prix standardisé* des appartements anciens au 3^e trimestre 2019 a varié de +4,5 % à Arcueil et -2,1 % à Guyancourt par rapport au 3^e trimestre 2018 (d'après les Notaires Paris - Ile-de-France au 3^e trimestre 2019).

Perspectives 2020

Le 1^{er} trimestre 2020 a été marqué par la pandémie de Covid-19. Au-delà de ses conséquences sanitaires et humaines, elle a impacté fortement les perspectives de croissance économique et favorisé une certaine incertitude - non dissipée lors de l'écriture du présent texte - qui incite à la prudence dans l'analyse. C'est dans ce contexte que les marchés boursiers ont connu durant la 2^e moitié du 1^{er} trimestre 2020 des niveaux extrêmes de volatilité. Si les premières semaines d'avril seront cruciales pour observer les effets des mesures de confinement et pour estimer la durée potentielle de contraction de l'économie, nous conservons à ce stade une vue constructive sur la fin de l'année 2020, anticipant une amélioration des conditions économiques après un choc négatif. Les banques centrales et les responsables politiques ont mis en place des mesures et pourraient encore agir pour éviter que la crise ne soit pas trop marquée. Ils tenteront d'éviter que la reprise attendue après la phase de contraction ne se transforme en récession plus longue.

Toutes les activités économiques sont touchées de manière directe ou indirecte et l'impact sur l'immobilier d'entreprise dépendra de l'amplitude et de la durée de la crise même si certains secteurs sont plus directement touchés et d'autres relativement épargnés. L'hôtellerie et le commerce non alimentaire sont les premiers secteurs directement impactés. Dans une moindre mesure la logistique, les parcs d'activités et même les bureaux pourraient être fragilisés. De la même façon, le scénario de retour progressif à la normale de l'économie post crise sanitaire se fera plus ou moins rapidement selon les secteurs et les zones géographiques.

Sur le marché résidentiel, significativement impacté pendant la période de confinement, un probable retour graduel et prudent des acheteurs est a priori attendu au second semestre. Cette situation devrait naturellement se traduire par une baisse du volume des ventes de logements en 2020. Mais les facteurs favorables à la demande tels que la démographie ou l'effet valeur refuge devraient toutefois continuer à être présents. Le marché pourrait néanmoins être affecté par des éléments comme une plus grande sélectivité des banques vis-à-vis des emprunteurs ou une évolution moins favorable du revenu des ménages. Les incertitudes restent néanmoins significatives.

* Prix standardisé : pour une période donnée, prix qui a été recalculé afin de lisser les effets des spécificités de chaque bien transacté (présence d'un ascenseur, étage.).

Sources : Amundi Immobilier, Amundi Recherche, CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales, Crédit Agricole SA/ECO, Cushman & Wakefield, Notaires Paris - Ile-de-France, Notaires de France - base de données PERVAL.

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 2019 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons les éléments marquants de la vie des 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 votre SCPI.

Résumé de l'activité et distribution de la SCPI en 2019

Résumé de l'activité de la SCPI en 2019

Au cours de l'année 2019, votre SCPI a poursuivi le processus de cession de son patrimoine entamé au 4^e trimestre 2017.

Les immeubles de Courbevoie et Chatou sont quasi intégralement vendus. Les cessions des lots de Colombes, de Chatenay-Malabry et de Toulouse avancent au rythme des départs des locataires.

La commercialisation des logements de Argenteuil et Illkirch-Graffenstaden est en revanche plus lente compte tenu de profils acquéreurs plus fragiles disposant de faibles capacités de financement. Sur ces immeubles, la SCPI a régulièrement adapté ses grilles de prix. A Lyon, le processus de vente à la découpe s'est mis en place cette année et 2 logements ont été vendus et 1 promesse signée en fin d'année. Toutefois, la mobilité des locataires dans cet immeuble étant faible, les logements sont également proposés en vente investisseurs.

Ainsi, en un peu plus de 2 ans, la SCPI a vendu 58 logements, soit 51 % de son patrimoine réalisant sur ces opérations une plus-value avant frais et impôts de l'ordre de 23 % par rapport aux prix d'acquisition des logements.

Il est important de noter qu'à ce stade de la cession du patrimoine, il est difficile de préjuger du résultat des cessions futures, d'autant que les plus-values réalisées et potentielles sont principalement concentrées sur les ventes des logements situés en petite couronne parisienne où le marché immobilier s'est particulièrement bien comporté cette année, à savoir Courbevoie et La Garenne-Colombes.

Pendant toute cette période, la SCPI continue la gestion locative de son patrimoine. Son taux d'occupation financier est passé de 57,11 % au 1^{er} trimestre à 77,64 % en fin d'année du fait de la cession de 28 appartements vacants. Au niveau financier, cette activité s'est traduite par un résultat de 13,79 € par part cette année, en hausse d'environ 15 % par rapport à 2018.

Sur la base de ces résultats, la Société de Gestion maintient sa politique de distribution, c'est-à-dire des versements réguliers d'acomptes de liquidation dont le montant est trimestriellement ajusté en fonction des ventes et une distribution d'acompte de résultat ajustée au résultat d'activité de la SCPI. Au titre des cessions 2019, la SCPI a versé 545 € par part d'acomptes de liquidation et versé 12 € par part au titre du résultat 2019.

La distribution courante de 2019

| Acomptes de distribution et report à nouveau (en € en cumul) | 2019 | |
|---|-------------|----------|
| | Cumul | Par part |
| Report à nouveau comptable début période | 452 043,10 | 30,48 |
| Résultat comptable | 204 570,07 | 13,79 |
| Distribution annuelle brute | -177 984,00 | -12,00 |
| Report à nouveau comptable après affectation du résultat | 478 629,17 | 32,27 |

Les perspectives et la distribution prévisionnelle 2020 de la SCPI

Perspectives 2020 de la SCPI

L'activité de la SCPI en 2020 s'inscrit dans la continuité des années 2019 et 2018, l'objectif principal est l'optimisation de la revente de son patrimoine dans les conditions de marché propres à chaque actif.

La distribution prévisionnelle 2020

La Société de Gestion prévoit de maintenir sa politique de distribution, c'est-à-dire des versements réguliers d'acomptes de liquidation dont le montant sera ajusté en fonction des ventes et une distribution d'acompte de résultat également ajustée au niveau du résultat comptable de la SCPI. Dans ces conditions, les montants et le rythme de distribution pourront varier selon l'activité des ventes et du résultat de la SCPI.

Toutefois, les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Cette situation est inédite par son ampleur et sa rapidité. Toutes les activités sont concernées de manière directe ou indirecte. Les impacts porteront à la fois sur les entreprises et les ménages aussi enclins à des difficultés financières.

Au niveau de DUO HABITAT, ces événements pourraient se traduire par un retard ou un arrêt temporaire des transactions immobilières, des difficultés de paiement des locataires en place et pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des logements en vente.

A ce stade, ces risques ne sont pas chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. La SCPI ajustera en conséquence sa stratégie de distribution pour tenir compte de ces événements.

Les Comptes de la SCPI

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

| (en €) | 31 décembre 2018 (a) | 31 décembre 2019 (b) | Var. (b-a)/a |
|---|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| Produits | | | |
| Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾ | 683 126,63 | 544 412,42 | |
| Autres produits | 4 886,40 | 510,07 | |
| Produits financiers ⁽²⁾ | 120,53 | | |
| SOUS-TOTAL PRODUITS | 688 133,56 | 544 922,49 | -20,81 % |
| Charges et provisions | | | |
| Charges immobilières ⁽³⁾ | -165 005,71 | -115 601,37 | |
| Frais généraux | -151 501,46 | -141 836,20 | |
| Travaux de remise en état | -56 673,90 | -9 475,33 | |
| Provisions nettes ⁽⁴⁾ | -12 851,26 | -7 287,13 | |
| Provisions pour charges non récupérables | -125 772,60 | -66 166,43 | |
| Charges financières sur emprunts | | | |
| SOUS-TOTAL CHARGES ET PROVISIONS | -511 804,93 | -340 366,46 | -33,50 % |
| Résultat exceptionnel | 1 681,57 | 14,04 | |
| RÉSULTAT COMPTABLE | 178 010,20 | 204 570,07 | 14,92 % |
| Résultat comptable par part ⁽⁵⁾ | 12,00 | 13,79 | |
| Dividendes brut par part | -12,00 | -12,00 | |
| R.A.N. comptable après affectation du résultat par part | 30,48 | 32,27 | |

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

Précisions sur certains postes de charges

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

| Charges immobilières (en €) | 31 décembre 2018 (a) | 31 décembre 2019 (b) | Var. (b-a)/a |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| Entretiens et réparations | -20 692,01 | -24 299,31 | |
| Assurances | -9 151,16 | -732,39 | |
| Honoraires | -19 619,53 | -16 787,85 | |
| Impôts fonciers et fiscalité immobilière | -91 462,28 | -59 429,76 | |
| Autres | -24 080,73 | -14 352,06 | |
| Total | -165 005,71 | -115 601,37 | -29,94 % |

Dont entretien et réparations 24 299 €

Ce poste se compose des dépenses engagées au cours de l'exercice et des exercices précédents non refacturables auprès des locataires : charges sur locaux vides, charges revenant aux propriétaires au terme du bail.

Les frais généraux

| (en €) | 31 décembre 2018 (a) | 31 décembre 2019 (b) | Var. (b-a)/a |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| Rémunérations de gestion | -83 196,83 | -69 460,71 | |
| Honoraires de commissaires aux comptes | -15 144,00 | -15 144,00 | |
| Frais divers de gestion | -53 160,63 | -57 231,49 | |
| Total | -151 501,46 | -141 836,20 | -6,38 % |

Les frais généraux comportent notamment la commission de gestion, calculée au taux de 12 % TTC sur les loyers encaissés et 2,4 % TTC sur les produits de trésorerie, les honoraires de Commissaire aux comptes.

Les frais divers de gestion incluent notamment :

- Les honoraires (expertise, intermédiaires) (14 190 €),
- Les cotisations (478 €),
- Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (36 201 €),
- Les frais bancaires (6 363 €).

Provision pour gros entretien (PGE)

Il n'y a pas de provision pour gros entretien en 2019.

Les travaux de remises en état

Les remises en état s'établissent à 9 475,33 € sur l'exercice.

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

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

| Libellés | | (en €) |
|--|--------------------------------|------------------|
| 11 rue de la cerisaie | 92700 - COLOMBES | 4 499,21 |
| 21 avenue du Maréchal Foch-13 rue de Diane | 95100 - ARGENTEUIL | -10 603,51 |
| 64/66 boulevard de La Mission Marchand | 92400 - COURBEVOIE | -0,03 |
| 2 avenue du Point Du Jour | 69005 - LYON | -11 021,50 |
| 2A/2B rue de l'Industrie | 67400 - ILLKIRCH GRAFFENSTADEN | 7 650,50 |
| Total | | -9 475,33 |

Provision pour charges non récupérables

Ce poste se compose :

- de la provision sur lots vacants pour 33 878 €,
- des charges non récupérables pour 59 966 €,
- des redditions de charges de l'année 2016-2017-2018 pour -27 677 €.

Situation Locative

Le taux d'occupation financier

| 1 ^{er} trimestre | 2 ^e trimestre | 3 ^e trimestre | 4 ^e trimestre | Annuel ⁽¹⁾ |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
| 57,11 % | 60,74 % | 70,23 % | 77,64 % | 65,23 % |

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

Le taux d'occupation financier est en phase avec la stratégie adoptée par la Société de Gestion dans le cadre de la cession des immeubles.

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

Les baux 2019

Aucun bail n'a été signé en 2019.

Les locaux vacants

Durant l'année 2019, 4 baux ont pris fin. Compte tenu de la non remise en location des lots libérés en vue de leur vente d'une part, et des ventes de lots d'autre part intervenues durant l'exercice, 11 lots sont vacants au 31/12/2019.

Les contentieux

| Dépréciation des créances locataires (en €) | 31 décembre 2018 (a) | 31 décembre 2019 (b) | Var. (b-a)/a |
|---|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| Stock début de période | 230 370,81 | 215 490,09 | |
| Dotation aux provisions pour dépréciation de créances | 18 086,51 | 22 730,74 | |
| Reprises de provisions sur dépréciation de créances | -32 967,23 | -46 176,23 | |
| Stock fin de période | 215 490,09 | 192 044,60 | -10,88 % |

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 31/12/2019 à 192 044,71 € contre 215 490,09 € en 2018, soit une reprise nette annuelle de 23 445,38 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 22 730,53 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 9 451,34 € issues des actions de recouvrement,
- de reprises pour passage en pertes de créances représentant 36 724,89 €.

Nous constatons que 45,35 % des provisions pour créances douteuses concernent des locataires partis et 54,65 % visent des locataires toujours en place.

L'activité du contentieux met tout en œuvre pour recouvrer les sommes dues par ces locataires mais également pour raccourcir au mieux les délais d'occupation de nos débiteurs avant leur expulsion. Ceci pour permettre la vente des logements dans les meilleures conditions possibles.

Avancement du processus de vente du patrimoine immobilier

Cessions 2019

| Adresse | Ville | Nombre de logements | Date d'acquisition | Prix de vente (H.D) (en €) | Plus/moins value comptable (en €) | Impôts (en €) |
|---|------------------------------|---------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------------------|------------------|
| 64-66 boulevard Mission Marchand | 92400 COURBEVOIE | 5 | 2005 | 2 888 000 | 624 193 | 121 810 |
| 1-3 rue Marconi - Résidence Musica | 78400 CHATOU | 3 | 2007 | 935 000 | -36 493 | 0 |
| 4 rue Bardou - Chemin de la Garonne | 31200 TOULOUSE | 1 | 2007 | 174 845 | -27 077 | 0 |
| 2A-2B rue de l'Industrie | 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN | 4 | 2006 | 472 000 | -26 373 | 0 |
| 23 avenue du Maréchal Foch - 13 rue de Diane - 7 rue Jorand | 95100 ARGENTEUIL | 3 | 2006 | 612 000 | -90 697 | 0 |
| 11 rue de la Cerisaie - Les Jardins d'Aragon | 92700 COLOMBES | 8 | 2007 | 2 940 917 | 355 070 | 1 028 |
| VILLA ARTIS - 169 avenue de la Division Leclerc | 92290 CHATENAY MALABRY | 5 | 2006 | 1 192 000 | 16 432 | 0 |
| 2 avenue du Point du Jour | 69005 LYON | 2 | 2007 | 382 000 | 23 742 | 0 |
| Total | | 31 | | 9 596 762 | 838 796 | 122 838 |

Evolution du patrimoine

| Adresse | Ville | Etat du patrimoine | | | | | | Résultat des ventes de logements par immeuble | | | | | |
|--|-----------------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------------------|--------------|---|---------------------------------------|-------------------------|--|-----------------------------|--------------------------|
| | | Nombre de logements | | | | | | Lots cédés | | | | | |
| | | À l'origine | Cédés en 2017 | Cédés en 2018 | Cédés en 2019 | Restants à céder Total | Dont vacants | Prix d'acquisition des lots cédés (en €) | Prix de cession des lots cédés (en €) | Impôts et frais* (en €) | Produit net de cession pour la SCPI (en €) | +/- value nette SCPI (en €) | En % du prix acquisition |
| 64-66 boulevard Mission Marchand | COURBEVOIE (92) | 25 | 3 | 12 | 5 | 5 | 1 | 5 617 702 | 8 058 998 | 839 313 | 7 219 685 | 1 601 983 | 29 % |
| 1-3 rue Marconi - Résidence Musica | CHATOU (78) | 7 | | 2 | 3 | 2 | 1 | 1 531 043 | 1 606 700 | 107 504 | 1 499 196 | -31 847 | -2 % |
| 4 rue Bardou - Chemin de la Garonne | TOULOUSE (31) | 15 | 2 | 5 | 1 | 7 | 1 | 1 539 237 | 1 539 845 | 113 926 | 1 425 919 | -113 317 | -7 % |
| 2A-2B rue de l'Industrie | ILLKIRCH GRAFFENSTADEN (67) | 11 | | 3 | 4 | 7 | 4 | 458 541 | 472 000 | 44 764 | 427 236 | -31 305 | -7 % |
| 23 avenue du Maréchal Foch - 13 rue de Diane 7 rue Jorand | ARGENTEUIL (95) | 12 | | | 3 | 9 | 2 | 659 929 | 612 000 | 46 782 | 565 218 | -94 712 | -14 % |
| 11 rue de la Cerisaie - Les Jardins d'Aragon | COLOMBES (92) | 17 | | | 8 | 6 | | 2 913 072 | 3 630 917 | 188 206 | 3 442 711 | 529 639 | 18 % |
| VILLA ARTIS - 169 avenue de la Division Leclerc | CHATENAY MALABRY (92) | 14 | | | 5 | 9 | 1 | 1 102 758 | 1 192 000 | 9519,3008 | 1 096 881 | -5 877 | -1 % |
| 2 avenue du Point du Jour | LYON (69) | 12 | | | 2 | 10 | 1 | 332 338 | 382 000 | 34748,0476 | 347 252 | 14 914 | 4 % |
| Total | | 113 | 5 | 22 | 31 | 55 | 11 | 14 154 621 | 17 494 460 | 1 470 362 | 16 024 098 | 1 869 477 | 13 % |

* Le poste impôts & frais inclut les frais, provisions et impôts liés à la vente des logements, notamment les honoraires des commercialisateurs, l'impôt sur la plus-value immobilière et les provisions d'honoraires du liquidateur sur la base d'un taux de 2,16 % TTC et n'inclut pas les éventuelles provisions pour dépréciation d'actifs ou autres frais liés à la préparation de la mise en vente des immeubles.

Acomptes de liquidation

| Période | Date de versement | Montant (en €) | Montant/part (en €) |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 1 ^{er} trimestre 2018 | 30/04/2018 | 1 038 240 | 70 |
| 2 ^e trimestre 2018 | 31/07/2018 | 1 631 520 | 110 |
| 3 ^e trimestre 2018 | 31/10/2018 | 1 409 040 | 95 |
| 4 ^e trimestre 2018 | 31/01/2019 | 1 735 344 | 117 |
| 1 ^{er} trimestre 2019 | 30/04/2019 | 1 334 880 | 90 |
| 2 ^e trimestre 2019 | 31/07/2019 | 1 631 520 | 110 |
| 3 ^e trimestre 2019 | 31/10/2019 | 2 669 760 | 180 |
| 4 ^e trimestre 2019 | 22/01/2020 | 2 447 280 | 165 |
| Total | | 13 897 584 | 937 |

Les expertises

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2019 à l'actualisation des valeurs d'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de DUO HABITAT.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 13 888 000 € hors droits et à 14 846 272 € droits inclus, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 13 050 795 € (la SCPI étant en phase de liquidation, les valeurs sont déterminées par rapport aux dernières expertises et ne sont plus les valeurs historiques).

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 31/12/2019 de 15 852 442 €.

| (en euros) | Réel 2018 | Réel 2019 | Évolution 2018/2019 |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------------|
| Valeur de réalisation | 24 610 931,53 | 15 852 441,84 | -35,59 % |

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

Le marché des parts

Marché secondaire

Transactions du marché secondaire suspendues.

L'assemblée générale de la SCPI du 29 juin 2016, a décidé la dissolution anticipée de la SCPI et sa mise en liquidation amiable en conformité avec les dispositions de l'article 30 des statuts et des articles 1844-4 à 1844-9 du Code Civil.

En conséquence, les demandes de ventes et d'achats sont suspendues.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'exercice 2019.

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 2019 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires et contractuelles ou de niveau anormal du risque d'investissement. Cette observation tient compte de la dissolution et de la mise en liquidation de la SCPI votées par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2016 car celles-ci ont pour effet de modifier la composition du portefeuille et ses conditions de gestion.

a. Risque d'investissement immobilier

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

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

b. Risque de contrepartie

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

c. Risque de liquidité

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

d. Risques de taux et de change

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

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

e. Risque lié au levier

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

f. Risque opérationnel

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation.

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2020

Les SCPI entrent dans le champ de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la nature et la qualité de l'associé.

L'associé de SCPI, personne physique ou personne morale, est personnellement soumis pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés.

Fiscalité des revenus

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).

Revenus fonciers

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Elles supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

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. 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).

Revenus financiers

Les produits issus de revenus financiers sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % décomposée en un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % et aux prélèvements sociaux (17,2 %).

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % pour les revenus de capitaux mobiliers ; ce prélèvement est effectué à titre d'acompte d'impôt sur le revenu. Le taux du prélèvement forfaitaire non libératoire est aligné sur celui du PFU : cela revient en pratique à s'acquitter de l'imposition à la source, sauf en cas d'option pour le barème progressif de l'IR.

Il est possible de bénéficier d'une dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire si le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur :

- 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.

Par ailleurs, les contribuables peuvent opter de façon irrévocable (pour l'année) et globale (pour tous les revenus financiers) pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu (IR) à la place du taux unique de 12,8 %. Dans ce cas, l'abattement de 40 % sur les dividendes perçus est applicable.

Prélèvement à la source

Depuis le 1^{er} 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 fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire des contribuables.
- Une avance de 60 % du montant des réductions et crédits d'impôt obtenus en N-2 (ex. investissements locatifs Scellier, Pinel) est versée chaque année au plus tard le 1^{er} mars N. S'il s'avère qu'au titre de l'année N, le contribuable n'a finalement pas bénéficié de ces crédits ou réductions (ou pour un montant moindre), l'avance doit, en tout ou partie, être remboursée lors de l'établissement définitif de l'imposition de ses revenus N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent refuser le versement de cette avance.
- Les revenus financiers (dividendes et intérêts) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le PAS.

Impôt sur la fortune immobilière

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1^{er} janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1^{er} janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de référence. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation.

Fiscalité des plus-values

(Cessions de parts de SCPI et quote-part de cession d'immeuble de SCPI et cession de valeurs mobilières)

Plus-values immobilières

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 36,2 % (19 % d'impôt sur le revenu + 17,2 % de prélèvements sociaux) après application éventuelle d'abattements pour durée de détention.

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

Pour les cessions réalisées depuis le 1^{er} 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^e jusqu'à la 21^e puis de 4 % pour la 22^e 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^e jusqu'à la 21^e, à 1,60 % pour la 22^e année puis à 9 % pour les années au-delà.

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

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

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

Plus-values de cession valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles de la SCPI pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI à l'occasion de la cession de ces valeurs mobilières sont taxés au niveau des associés au titre des plus-values sur cessions de valeurs mobilières. Ils sont imposés au taux forfaitaire unique de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %. L'abattement pour durée de détention est applicable uniquement pour les titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018 et à condition que le bénéficiaire opte de façon irrévocable (pour l'année) et globale (pour tous les revenus financiers) pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu.

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence de l'associé concerné. Des taux majorés de 75 % peuvent s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans un Etat ou territoire non coopératif (ETNC) : au 7 janvier 2020, la liste inclut : 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.

Revenus fonciers

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que les résidents. 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 %.

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts des non-résidents¹.

Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques non domiciliés en France sont soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 %.

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

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 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

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

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

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

Spécificités du dispositif Robien

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

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

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

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

Fiscalité pour une part (en €)⁽¹⁾

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

| Résultat comptable | Dividendes bruts | Revenus imposables | Revenus fonciers | Produits financiers |
|--------------------|------------------|--------------------|------------------|---------------------|
| 13,79 | 12,00 | 21,97 | 21,97 | 0,00 |

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2019

¹ Centre des impôts des non-résidents TSA 10010 - 10 rue du Centre - 93465 Noisy-le-Grand Cedex. Téléphone : 01 57 33 83 00 - Télécopie 01 57 33 83 50.

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

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

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

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

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

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

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président, un Vice-président et éventuellement un Secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

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

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

II - Contrôle interne, Conformité, 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^{er} niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e 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 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 (Compliance) 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^{er} 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^e niveau**, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance.

A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière).

Le Responsable des Risques et Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi.

Les Responsables de la Conformité et des Risques et Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3^e niveau**, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus du produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
 - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
 - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation 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.

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 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 d'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 8 février 2019, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2018 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2019.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2019, 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 2019, 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 131 collaborateurs au 31 décembre 2019) s'est élevé à 11 507 667 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 268 228 euros, soit 81 % 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 : 2 239 439 euros, 19 % 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" (4 collaborateurs au 31 décembre 2019) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (1 collaborateur au 31 décembre 2019), 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 du groupe Amundi qui lui permet d'apporter une réponse aux défis sociaux et environnementaux actuels et à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité. En 2018, cet engagement s'est traduit par l'annonce d'un plan

d'actions à 3 ans pour donner une nouvelle portée à ses ambitions, avec comme principaux objectifs une intégration ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) à 100 % dans la notation, la gestion et les votes. Amundi poursuit activement la mise en œuvre de ce plan.



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 2019 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 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 environnementaux, sociaux et de gouvernance. Elle est accessible sur le site internet d'Amundi Immobilier.



20 L'évaluation des actifs

L'outil de notation créé en 2012 a été entièrement revu pour prendre en compte les enjeux environnementaux et sociaux actuels et accompagner les engagements pris par les Etats signataires de l'Accord de Paris, dont la France, lors de la COP 21 en 2015. Ainsi nous avons intégré dans notre nouvelle analyse des thématiques telles que la quantité de gaz à effet de serre émis par les actifs sous gestion ou encore leur exposition face aux changements climatiques. Le déploiement de la méthodologie associée à la nouvelle charte s'opère sur les exercices 2019 et 2020.

Les nouveautés de notre outil

1/ L'analyse des performances environnementales et sociales

Cette partie est principalement basée sur le référentiel international BREEAM-In-Use part 1. La notation se fait autour de 8 axes principaux sur lesquels les performances intrinsèques du bâtiment sont évaluées. La moyenne pondérée des notes obtenues sur ces 8 axes permet d'obtenir la note finale de l'actif établie sur une échelle de A à G, A étant la meilleure note.

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 D dans le cadre de fonds à vocation d'Investissement Socialement Responsable (ISR). Pour tous les autres fonds, tout actif ayant une note inférieure à E est automatiquement exclu.
- **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.

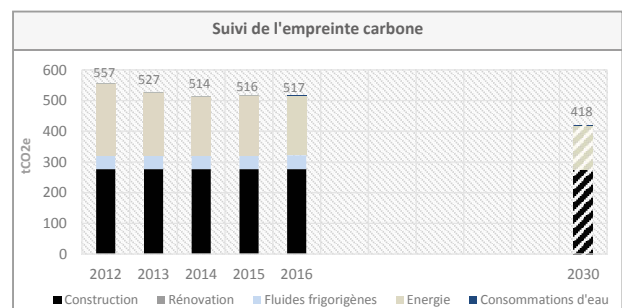
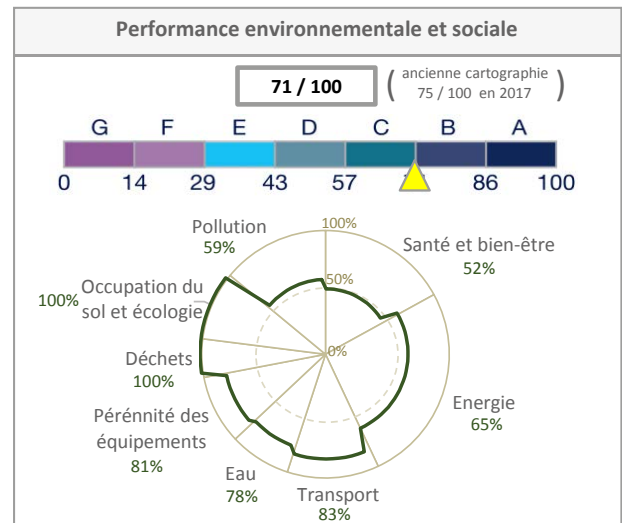
2/ Les émissions de gaz à effet de serre

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.

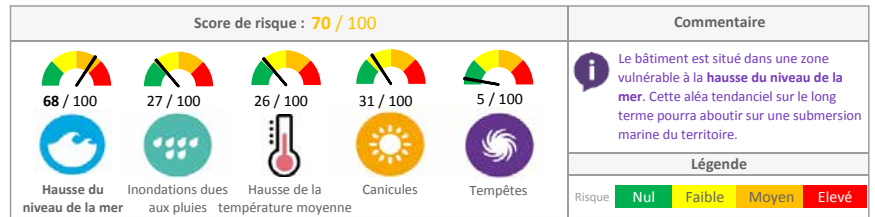
Ce bilan est représenté pour chaque actif, sous forme de graphique. Il permet d'élaborer l'empreinte carbone cible compatible avec une trajectoire 2°C (limitation du réchauffement climatique à 2°C au-dessus des températures préindustrielles - Accord de Paris) déterminant ainsi les réductions d'émissions de Gaz à effet de serre à réaliser.

Exemple : un actif dont la note "Performance environnementale et sociale" est de 71/100



3/ 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 pourrait subir les conséquences de ces changements et de prévoir des mesures d'adaptation et de prévention pour favoriser leur résilience.



L'implication d'Amundi Immobilier dans son secteur d'activité



Amundi Immobilier est un des premiers signataires (octobre 2013) de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable. Amundi Immobilier a réaffirmé son implication en adhérant à la mise à jour de cette charte en 2017.

Dans la continuité, 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. Ainsi, différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

Depuis 2018, Amundi Immobilier participe activement au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR d'Etat des Fonds immobiliers qui puisse être lisible et compréhensible de tous.

En amont, Amundi Immobilier a, au sein de l'ASPIM, activement contribué à la rédaction 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.



Amundi Immobilier perpétue 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 par la diffusion de statistiques sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France mais également en étant 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.



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 :

- 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. Pour la mise en œuvre de ce projet, Amundi Immobilier a décidé de nouer un partenariat et d'accompagner dans son développement tant économique qu'humain une PME (Petite et Moyenne Entreprise) d'apiculture urbaine. La population d'abeilles domestiques a considérablement augmenté dans Paris, aussi, Amundi Immobilier n'a pas installé de ruches en 2019 et gèrera au cas par cas les installations de nouvelles ruches vis-à-vis des enjeux locaux.
- La végétalisation des immeubles. Celle-ci peut prendre 3 formes différentes en fonction des enjeux et du contexte de l'actif :
 - La biodiversité : une végétalisation qui va favoriser la restauration et la continuité des habitats naturels du territoire.
 - 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.

- 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.



Végétalisation de 400 m² effectuée en 2019 sur l'actif United situé à Clichy (92). Les aspects biodiversité (photo de droite) et agriculture urbaine (photo de gauche) ont été mis en avant.



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 revendue au réseau électrique pour verdier le mix énergétique (renforcement des énergies renouvelables).

Ombrières de parking installées sur un centre commercial à Montauban. La production annuelle du projet atteint environ 3 000 MWh par an.



Concernant Duo Habitat

La SCPI étant en procédure de liquidation et de vente de ses actifs, aucune politique ISR active ne peut être développée.

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

| (en euros) | 2018 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Valeurs de la société | | |
| Valeur comptable | 22 810 083,23 | 15 015 236,34 |
| Valeur de réalisation | 24 610 931,53 | 15 852 441,84 |
| Valeur de reconstitution | 24 610 931,53 | 15 852 441,84 |
| Valeurs de la société ramenées à une part | | |
| Valeur comptable | 1 537,90 | 1 012,35 |
| Valeur de réalisation | 1 659,31 | 1 068,80 |
| Valeur de reconstitution | 1 659,31 | 1 068,80 |

Valeur comptable

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

Valeur de réalisation

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

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

Valeur de reconstitution

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

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

Évolution du capital fin de période

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| Montant du capital nominal au 31 décembre (en €) | 22 544 640 | 22 544 640 | 22 544 640 | 22 544 640 | 22 544 640 |
| Nombre de parts au 31 décembre | 14 832 | 14 832 | 14 832 | 14 832 | 14 832 |
| Nombre d'associés au 31 décembre | 635 | 634 | 637 | 639 | 642 |

Le capital a été atteint en janvier 2006.

Évolution du marché secondaire des parts

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|--|--------|--------|------|------|------|
| Nombre de parts cédées ou retirées | 2 | 3 | | | |
| Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12 | 0,01 % | 0,02 % | | | |
| Demandes de cessions ou de retraits en attente | 48 | | | | |
| Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait | | | | | |
| Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT) | 124,00 | 0,00 | | | |

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

Évolution du dividende par part sur 5 ans

| (en € par part) | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|--|-------|--------|--------|-------|--------|
| Report à nouveau avant affectation du résultat | 26,68 | 22,94 | 21,62 | 30,48 | 30,48 |
| Dividende versé au titre de l'année après PFNL | 56,00 | 46,00 | 16,00 | 12,00 | 12,00 |
| Dividende / PF versé au Trésor | | | | | |
| Résultat de l'exercice | 52,25 | 44,68 | 23,84 | 12,00 | 13,79 |
| Impact changement de méthode PGR/PGE | | | 1,01 | | |
| Report à nouveau après affectation du résultat | 22,94 | 21,62 | 30,48 | 30,48 | 32,27 |
| Plus ou moins values comptables sur cessions d'immeubles | | | 12,12 | 75,89 | 18,91 |
| Provision pour dépréciation | | -64,31 | -41,08 | 0,00 | -30,53 |

Emploi des fonds

| (en €) | Réel 2018 | Variation | Réel 2019 |
|--|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| Fonds collectés | 27 325 707,00 | 0,00 | 27 325 707,00 |
| Capital | 22 544 640,00 | | 22 544 640,00 |
| Primes nettes de souscription / fusion | 4 781 067,00 | | 4 781 067,00 |
| Emplois des fonds | -27 143 997,82 | 494 943,40 | -26 649 054,42 |
| Investissements | -21 781 870,72 | 8 578 357,20 | -13 203 513,52 |
| Acomptes de liquidation | -5 814 144,00 | -8 083 440,00 | -13 897 584,00 |
| Report à nouveau | 452 016,90 | 26,20 | 452 043,10 |
| TOTAL | 181 709,18 | 494 943,40 | 676 652,58 |
| Engagements | | | |
| Promesse de vente | | | |
| Sommes restant à payer sur VEFA | | | |
| TOTAL II | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Montant restant à investir | 181 709,18 | 494 943,40 | 676 652,58 |

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2019 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 | 3 | 1 | 1 | 5 | 16 | 26 |
| Montant total des factures concernées H.T. | 19 586 | -6 | -11 | 4 690 | -3 614 | 20 646 |
| Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice | 2,21 % | 0,00 % | 0,00 % | 0,53 % | -0,41 % | 2,33 % |

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI donne la décomposition du solde des créances à l'égard de la SCPI au 31/12/2019 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 | | 17 | 4 | 3 | 22 | 46 |
| Montant total des factures concernées H.T. | | 17 194 | 5 067 | 9 095 | 174 177 | 205 534 |
| Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice | | 2,88 % | 0,93 % | 1,67 % | 31,96 % | 37,72 % |

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

| | 2015 | | 2016 | | 2017 | | 2018 | | 2019 | |
|--|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| | 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 |
| Revenus⁽¹⁾ | | | | | | | | | | |
| Recettes locatives brutes | 84,10 | 99,74 % | 77,65 | 99,32 % | 62,27 | 93,09 % | 46,06 | 62,39 % | 36,71 | 58,14 % |
| Produits financiers | 0,02 | 0,02 % | 0,00 | 0,01 % | | | 0,01 | 0,01 % | 0,00 | 0,00 % |
| Produits divers | 0,20 | 0,23 % | 0,53 | 0,67 % | 4,62 | 6,91 % | 27,76 | 37,60 % | 26,43 | 41,86 % |
| Total des revenus | 84,32 | 100,00 % | 78,18 | 100,00 % | 66,89 | 100,00 % | 73,83 | 100,00 % | 63,13 | 100,00 % |
| Charges externes⁽¹⁾ | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | -9,84 | -11,67 % | -9,12 | -11,67 % | -7,53 | -11,26 % | -5,61 | -7,60 % | -4,68 | -7,42 % |
| Autres frais de gestion | -4,04 | -4,79 % | -4,81 | -6,15 % | -4,18 | -6,24 % | -6,19 | -8,38 % | -6,94 | -10,98 % |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | | | | | -10,58 | -15,81 % | -5,35 | -7,25 % | -3,83 | -6,07 % |
| Charges locatives non récupérables | -17,48 | -20,74 % | -24,67 | -31,55 % | -18,67 | -27,91 % | -45,52 | -61,66 % | -35,73 | -56,60 % |
| Sous-total Charges externes | -31,36 | -37,20 % | -38,60 | -49,37 % | -40,95 | -61,22 % | -62,67 | -84,89 % | -51,19 | -81,08 % |
| Charges internes | | | | | | | | | | |
| Amortissements | | | | | | | | | | |
| - patrimoine | | | | | | | | | | |
| - autre | | | | | | | | | | |
| Provision nette ⁽²⁾ | | | | | | | | | | |
| - pour travaux | | | | | | | | | | |
| - autres | | | | | | | | | | |
| Sous-total Charges internes | -0,59 | -0,70 % | 5,14 | 6,57 % | -2,06 | -3,08 % | 0,77 | 1,04 % | 1,98 | 3,14 % |
| Total des charges | -31,96 | -37,90 % | -33,46 | -42,80 % | -43,01 | -64,30 % | -61,90 | -83,85 % | -49,20 | -77,93 % |
| Charges financières | -0,04 | -0,05 % | -0,07 | -0,08 % | -0,04 | -0,06 % | -0,04 | -0,05 % | -0,14 | -0,22 % |
| Résultat courant | 52,32 | 62,05 % | 44,66 | 57,12 % | 23,84 | 35,64 % | 11,89 | 16,10 % | 13,79 | 21,84 % |
| Produits exceptionnels | | | 0,02 | 0,04 % | | | 0,11 | 0,15 % | | |
| Charges exceptionnelles | -0,06 | -0,08 % | | | | | | | | |
| Résultat net comptable | 52,25 | 61,97 % | 44,68 | 57,15 % | 23,84 | 35,64 % | 12,00 | 16,26 % | 13,79 | 21,85 % |
| Variation du report à nouveau - Dotation (-) Reprise (+) | 3,75 | 4,44 % | 1,32 | 1,68 % | -7,84 | -11,72 % | | | -1,79 | -2,84 % |
| Revenu brut distribué | 56,00 | 66,41 % | 46,00 | 58,84 % | 16,00 | 23,92 % | 12,00 | 16,25 % | 12,00 | 19,01 % |

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

Comptes annuels - au 31 décembre 2019

État du patrimoine

| (en euros) | 31 décembre 2019 | | 31 décembre 2018 | |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| I - PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| 1 - Immobilisations locatives | | | | |
| 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) | 13 050 794,50 | 13 888 000,00 | 21 629 151,70 | 23 430 000,00 |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Sous-total 1 - Immobilisations locatives | 13 050 794,50 | 13 888 000,00 | 21 629 151,70 | 23 430 000,00 |
| 2 - Provision liée aux placements immobiliers | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | | | | |
| Gros Entretiens | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| Sous-total 2 - Provision liée aux placements immobiliers | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3 - Titres financiers contrôlés | | | | |
| Immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL I - Placements immobiliers | 13 050 794,50 | 13 888 000,00 | 21 629 151,70 | 23 430 000,00 |
| II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | | | | |
| Immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| 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 | | | | |
| TOTAL II - Immobilisations financières | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| III - ACTIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| 1 - Actifs immobilisés | | | | |
| Associés capital souscrit non appelé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations | 9 476,51 | 9 476,51 | 10 927,94 | 10 927,94 |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations | | | | |
| Sous-total 1 - Actifs immobilisés | 9 476,51 | 9 476,51 | 10 927,94 | 10 927,94 |
| 2 - Créances | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | 305 268,73 | 305 268,73 | 282 326,29 | 282 326,29 |
| Provisions pour dépréciation des créances | -192 044,60 | -192 044,60 | -215 490,09 | -215 490,09 |
| Autres créances | 16 088,99 | 16 088,99 | 577 334,27 | 577 334,27 |
| Sous-total 2 - Créances | 129 313,12 | 129 313,12 | 644 170,47 | 644 170,47 |
| 3 - Valeurs de placement et disponibilités | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Fonds de remboursement | | | | |
| Autres disponibilités | 5 409 951,16 | 5 409 951,16 | 3 058 615,50 | 3 058 615,50 |
| Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités | 5 409 951,16 | 5 409 951,16 | 3 058 615,50 | 3 058 615,50 |
| TOTAL III - Actifs d'exploitation | 5 548 740,79 | 5 548 740,79 | 3 713 713,91 | 3 713 713,91 |

| (en euros) | 31 décembre 2019 | | 31 décembre 2018 | |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| IV - PASSIF D'EXPLOITATION | | | | |
| Provisions pour risques et charges | -5 630,72 | -5 630,72 | -11 622,99 | -11 622,99 |
| Dettes | | | | |
| Dettes financières | -52 144,26 | -52 144,26 | -49 562,68 | -49 562,68 |
| Dettes d'exploitation | -480 743,58 | -480 743,58 | -287 083,05 | -287 083,05 |
| Dettes diverses | -3 045 780,39 | -3 045 780,39 | -2 184 513,66 | -2 184 513,66 |
| TOTAL IV - Passifs d'exploitation | -3 584 298,95 | -3 584 298,95 | -2 532 782,38 | -2 532 782,38 |
| V - COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF | | | | |
| Charges constatées d'avance | | | | |
| Autres comptes de régularisation | | | | |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| TOTAL V - Comptes de régularisation | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V) | 15 015 236,34 | | 22 810 083,23 | |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*) | | 15 852 441,84 | | 24 610 931,53 |

(*) 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^{er} juillet 1971.

Tableau de variation des capitaux propres

| (en €) | Situation d'ouverture au 01/01/2019 | Affectation du résultat 2018 | Autres mouvements | Situation de clôture au 31/12/2019 |
|--|--|---------------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| 1 - Capital | | | | |
| Capital souscrit | 22 544 640,00 | | | 22 544 640,00 |
| Droit de partage | -145 052,00 | | -18 518,00 | -163 570,00 |
| Acompte de liquidation | -5 814 144,00 | | -8 083 440,00 | -13 897 584,00 |
| Capital en cours de souscription | | | | |
| Sous-total 1 - Capital | 16 585 444,00 | | -8 101 958,00 | 8 483 486,00 |
| 2 - Primes d'émission | | | | |
| Primes d'émission ou de fusion | 7 119 360,00 | | | 7 119 360,00 |
| Primes d'émission en cours de souscription | | | | |
| Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion | -2 472 364,02 | | | -2 472 364,02 |
| Sous-total 2 - Prime d'émission | 4 646 995,98 | | 0,00 | 4 646 995,98 |
| 3 - Autres capitaux propres | | | | |
| Ecart de réévaluation | | | | |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs | | | | |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable | | | | |
| Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées | 1 125 600,15 | | 280 525,04 | 1 406 125,19 |
| Réserves | | | | |
| Report à nouveau | 452 016,90 | 26,20 | | 452 043,10 |
| Sous-total 3 - Autres capitaux propres | 1 577 617,05 | 26,20 | 280 525,04 | 1 858 168,29 |
| 4 - Résultat de l'exercice | | | | |
| Résultat de l'exercice | 178 010,20 | -178 010,20 | 204 570,07 | 204 570,07 |
| Acomptes sur distribution | -177 984,00 | 177 984,00 | -177 984,00 | -177 984,00 |
| Sous-total 4 - Résultat de l'exercice | 26,20 | -26,20 | 26 586,07 | 26 586,07 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 22 810 083,23 | -0,00 | -7 794 846,89 | 15 015 236,34 |

* incluant les éventuelles provisions pour dépréciation d'actifs.

Engagements hors bilan

| (en €) | Exercice 2019 | Exercice 2018 |
|--------------------|---------------|---------------|
| Dettes garanties | | |
| Engagements donnés | | |
| Engagements reçus | | |
| Garanties données | | |
| Garanties reçues | | |
| Aval, cautions | | |

Il n'y a pas d'engagements hors bilan en 2019.

Engagements réciproques

Néant.

Compte de résultat

| (en €) | 31 décembre 2019 | | 31 décembre 2018 | |
|--|------------------|--------------------|------------------|---------------------|
| | Détail | Total | Détail | Total |
| I - Produits immobiliers | | | | |
| Loyers | 544 412,42 | | 683 126,63 | |
| Charges facturées | 30 230,84 | | 130 401,13 | |
| Produits des participations contrôlées | | | | |
| Produits annexes | 510,07 | | 4 886,40 | |
| Reprise de provisions | | | | |
| Transfert de charges immobilières | 391 485,67 | | 406 875,95 | |
| Total I - Produits immobiliers | | 966 639,00 | | 1 225 290,11 |
| II - Charges immobilières | | | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 30 230,84 | | 130 401,13 | |
| Travaux de gros entretiens | | | | |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 56 870,65 | | 79 388,52 | |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | | | | |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | | | | |
| Autres charges immobilières | 530 007,86 | | 559 589,42 | |
| Total II - Charges immobilières | | 617 109,35 | | 769 379,07 |
| RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II) | | 349 529,65 | | 455 911,04 |
| I - Produits d'exploitation | | | | |
| Reprise d'amortissements d'exploitation | | | | |
| Reprises de provisions d'exploitation | | | | |
| Reprise de provisions pour créances douteuses | 46 176,23 | | 32 967,23 | |
| Reprise de provisions pour risques et charges | 11 622,99 | | 8 167,45 | |
| Transfert de charges d'exploitation | 221 505,87 | | | |
| Autres produits | 0,05 | | 0,05 | |
| Total I - Produits d'exploitation | | 279 305,14 | | 41 134,73 |
| II - Charges d'exploitation | | | | |
| Commissions de la Société de gestion | 290 966,58 | | 198 786,85 | |
| Charges d'exploitation de la société | 61 037,74 | | 62 122,14 | |
| Diverses charges d'exploitation | 41 825,07 | | 29 676,45 | |
| Dotation aux amortissements d'exploitation | | | | |
| Dotations aux provisions d'exploitation | 5 630,72 | | 11 622,99 | |
| Dépréciation des créances douteuses | 22 730,74 | | 18 086,51 | |
| Total II - Charges d'exploitation | | 422 190,85 | | 320 294,94 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II) | | -142 885,71 | | -279 160,21 |

| (en €) | 31 décembre 2019 | | 31 décembre 2018 | |
|--|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| | Détail | Total | Détail | Total |
| I - Produits financiers | | | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | | | | |
| Produits d'intérêts des comptes courants | | | | |
| Autres produits financiers | | | 120,53 | |
| Reprise de provisions sur charges financières | | | | |
| Total I - Produits financiers | | 0,00 | | 120,53 |
| II - Charges financières | | | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | | | | |
| Charges d'intérêts des comptes courants | | | | |
| Autres charges financières | 2 087,91 | | 542,73 | |
| Dépréciations des charges financières | | | | |
| Total II - Charges financières | | 2 087,91 | | 542,73 |
| RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II) | | -2 087,91 | | -422,20 |
| I - Produits exceptionnels | | | | |
| Produits exceptionnels | 14,04 | | 1 681,57 | |
| Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels | | | | |
| Total I - Produits exceptionnels | | 14,04 | | 1 681,57 |
| II - Charges exceptionnelles | | | | |
| Charges exceptionnelles | | | | |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | | | | |
| Total II - Charges exceptionnelles | | 0,00 | | 0,00 |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II) | | 14,04 | | 1 681,57 |
| RÉSULTAT NET A+B+C+D | | 204 570,07 | | 178 010,20 |

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

La société est en phase de liquidation. Le patrimoine vendu en 2019 avait une valeur nette comptable de 8 578 357 euros. La vente a permis d'enregistrer une Plus value globale de cession de 735 740 euros, répartie sur 8 immeubles. Cette plus-value comptable est nette des reprises de provisions pour dépréciation et de tous les frais afférents aux cessions.

La société a également procédé à la distribution d'acomptes de liquidation, à hauteur de 8 083 440 euros en 2019.

La société a procédé à la distribution d'acomptes trimestriels sur dividendes en 2019, pour un total de 177 984 euros.

Evénements post-clôture

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Au niveau de la SCPI, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus et la qualité de crédit des locataires.

A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Les comptes de l'exercice 2019 n'ont pas à être modifiés dans la mesure où l'épidémie Covid-19 n'a aucun lien direct avec la situation existante à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et que la continuité d'exploitation n'est pas compromise.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

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

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

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

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations locatives

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

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La 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 20 décembre 2019.

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.

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 entretiens

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 (2020-2024) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

Ce plan glissant est révisé chaque année.

Commissions de la Société de Gestion

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

- 12,00 % TTC des loyers encaissés et 2,4 % TTC des produits financiers nets,
- la rémunération du liquidateur est fonction d'un taux qui s'applique au prix de cession de tous les lots du patrimoine (après paiement de toutes charges et avant paiement des taxes sur la vente des lots en plus-values), et est déterminé comme suit : (i) dès lors que ce prix est inférieur à 2 000 € / part, le taux est de 1,98 % TTC. (ii) dès lors que ce prix est supérieur ou égal à 2 000 € / part, le taux est de 2,16 % TTC.

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 2019 | | 31 décembre 2018 | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| Terrains et constructions locatives | | | | |
| Habitations | 13 050 794,50 | 13 888 000,00 | 21 629 151,70 | 23 430 000,00 |
| Total Terrains et constructions locatives | 13 050 794,50 | 13 888 000,00 | 21 629 151,70 | 23 430 000,00 |

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 | Ville | Date acquisition | Affectation surface détaillée | Nbre de logements/ immeuble | Surface en m ² | Prix d'acquisition (en €) | Travaux (en €) | Valeur nette comptable (en €) |
|--|--------------------------------|------------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------|-------------------------------|
| ILE-DE-FRANCE | | | | | | | | |
| 169 avenue de la Division Leclerc | 92290 - CHATENAY MALABRY | 2006 | Résidentiel | 9 | 700 | 2 849 997,23 | | 2 849 997,23 |
| 11 rue de la cerisaie | 92700 - COLOMBES | 2007 | Résidentiel | 6 | 444 | 1 742 918,90 | | 1 742 918,90 |
| 21 avenue du Maréchal Foch - 13 rue de Diane | 95100 - ARGENTEUIL | 2006 | Résidentiel | 9 | 562 | 1 839 449,24 | | 1 839 449,24 |
| 64/66 boulevard de La Mission Marchand | 92400 - COURBEVOIE | 2005 | Résidentiel | 5 | 313 | 1 325 522,51 | | 1 325 522,51 |
| 1/3 rue Marconi | 78400 - CHATOU | 2007 | Résidentiel | 2 | 131 | 618 042,77 | | 618 042,77 |
| Sous-total ILE-DE-FRANCE | | | 5 immeuble(s) | 31 | 2 150 | 8 375 930,65 | 0,00 | 8 375 930,65 |
| RÉGIONS | | | | | | | | |
| 2 avenue du Point Du Jour | 69005 - LYON | 2007 | Résidentiel | 10 | 623 | 2 228 134,86 | | 2 228 134,86 |
| 4 rue Bardou | 31200 - TOULOUSE | 2006 | Résidentiel | 7 | 425 | 1 244 958,91 | | 1 244 958,91 |
| 2A/2B rue de l'Industrie | 67400 - ILLKIRCH GRAFFENSTADEN | 2006 | Résidentiel | 7 | 543 | 1 201 770,08 | | 1 201 770,08 |
| Sous-total RÉGIONS | | | 3 immeuble(s) | 24 | 1 591 | 4 674 863,85 | 0,00 | 4 674 863,85 |
| Total 2019 | | | 8 immeuble(s) | 55 | 3 741 | 13 050 794,50 | 0,00 | 13 050 794,50 |
| Rappel 2018 | | | 8 immeuble(s) | 86 | 5 749 | 21 629 151,70 | 0,00 | 21 629 151,70 |

Plan pluri-annuel des gros entretiens

Il n'y a pas de plan pluri-annuel des gros entretiens en 2019.

Tableau de variation de l'actif immobilisé

| (en €) | Situation d'ouverture au 01/01/2019 | Augmentation | Diminution | Situation de clôture au 31/12/2019 |
|---|--|--------------|---------------------|---------------------------------------|
| 1 - Immobilisations incorporelles | | | | |
| Frais de constitution | | | | |
| Frais d'augmentation de capital | | | | |
| Frais de fusion | | | | |
| Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2 - Immobilisations corporelles | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 21 629 151,70 | | 8 578 357,20 | 13 050 794,50 |
| Agencements et installations | | | | |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Titres de sociétés de personnes - parts et actions | | | | |
| Frais d'acquisition des immeubles | | | | |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives | | | | |
| Sous-total 2 - Immobilisations corporelles | 21 629 151,70 | 0,00 | 8 578 357,20 | 13 050 794,50 |
| Immobilisations financières | | | | |
| Fonds de roulement sur charges syndics | 10 927,94 | | 1 451,43 | 9 476,51 |
| Remboursement des fonds de roulement | | | | |
| Créances rattachées aux titres de participations | | | | |
| Sous-total 3 - Immobilisations financières | 10 927,94 | 0,00 | 1 451,43 | 9 476,51 |
| Total | 21 640 079,64 | 0,00 | 8 579 808,63 | 13 060 271,01 |

Tableau de variation des amortissements

| (en €) | Situation d'ouverture au 01/01/2019 | Augmentation | Diminution | Situation de clôture au 31/12/2019 |
|--|--|--------------|-------------|---------------------------------------|
| 1 - Immobilisations incorporelles | | | | |
| Frais de constitution | | | | |
| Frais d'augmentation de capital | | | | |
| Frais de fusion | | | | |
| Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2 - Immobilisations corporelles | | | | |
| 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 | | | | |
| Sous-total 2 - Immobilisations corporelles | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Détail des autres actifs d'exploitation

| (en €) | Situation d'ouverture au 01/01/2019 | Moins d'un an | Degré de liquidité De 1 à 5 ans | Plus de 5 ans | Situation de clôture au 31/12/2019 |
|--|--|-------------------|------------------------------------|---------------|---------------------------------------|
| Actifs d'exploitation | | | | | |
| Créances | | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | | | | | |
| Créances locataires | 65 059,20 | 108 893,88 | | | 108 893,88 |
| Locataires douteux | 217 267,09 | 196 374,85 | | | 196 374,85 |
| Dépréciation des créances | -215 490,09 | -192 044,60 | | | -192 044,60 |
| Autres créances | | | | | |
| Intérêts ou dividendes à recevoir | | | | | |
| Etat et autres collectivités | 3 320,69 | 3 320,69 | | | 3 320,69 |
| Associés opération sur capital | 11 612,31 | 11 612,31 | | | 11 612,31 |
| Syndic | | | | | |
| Autres débiteurs | 562 401,27 | 1 155,99 | | | 1 155,99 |
| Total | 644 170,47 | 129 313,12 | | 0,00 | 129 313,12 |

Tableau de variation de provision - Actif

| (en €) | Situation d'ouverture au 01/01/2019 | Dotation | Reprise | Situation de clôture au 31/12/2019 |
|-------------------------------|--|----------|---------|---------------------------------------|
| Provision pour gros entretien | | | | |

Détail des autres passifs d'exploitation

| (en €) | Situation d'ouverture au 01/01/2019 | Moins d'un an | Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans | Plus de 5 ans | Situation de clôture au 31/12/2019 |
|--|--|---------------------|-------------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| Dépôts de garantie reçus | 49 562,68 | | | 52 144,26 | 52 144,26 |
| Dettes auprès d'établissements de crédit | | | | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 287 083,05 | 480 743,58 | | | 480 743,58 |
| Dettes sur immobilisations | | | | | |
| Locataires créditeurs | 623,73 | 4 246,44 | | | 4 246,44 |
| Dettes aux associés | 1 857 391,69 | 2 726 882,73 | | | 2 726 882,73 |
| Dettes fiscales | 145 052,00 | 163 570,00 | | | 163 570,00 |
| Autres dettes diverses | 181 446,24 | 151 081,22 | | | 151 081,22 |
| Total | 2 521 159,39 | 3 526 523,97 | | 52 144,26 | 3 578 668,23 |

Tableau de variation de provision - Passif

| (en €) | Situation d'ouverture au 01/01/2019 | Dotation | Reprise | Situation de clôture au 31/12/2019 |
|------------------------|--|------------------|-------------------|---------------------------------------|
| Provision pour litiges | | | | |
| Provision pour risques | | 9 198,45 | -3 865,47 | 3 865,47 |
| Provision pour charges | | 2 424,54 | -2 424,54 | 1 765,25 |
| Total | | 11 622,99 | -11 622,99 | 5 630,72 |

Variations de placements et disponibilités

| (en €) | Situation d'ouverture au 01/01/2019 | Variation | | Situation de clôture au 31/12/2019 |
|---------------------------------|--|---------------------|-------------|---------------------------------------|
| | | + | - | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Fonds de remboursement | | | | |
| Autres disponibilités | 3 058 615,50 | 2 351 335,66 | | 5 409 951,16 |
| Total | 3 058 615,50 | 2 351 335,66 | 0,00 | 5 409 951,16 |

Variation du poste de comptes de régularisation

| (en €) | Situation d'ouverture au 01/01/2019 | + | Variation | - | Situation de clôture au 31/12/2019 |
|----------------------------------|--|---|-----------|---|---------------------------------------|
| Charges constatées d'avance | | | | | |
| Autres comptes de régularisation | | | | | |
| Produits constatés d'avance | | | | | |
| Total | - | | - | - | - |

Détail des capitaux propres

| Capital social | Début d'exercice | Souscriptions | Retraits | Fin d'exercice |
|------------------------|------------------|---------------|----------|----------------|
| Titres | 14 832 | | | 14 832 |
| Valeur nominale (en €) | 1 520,00 | | | 1 520,00 |
| Capital social (en €) | 22 544 640,00 | | | 22 544 640,00 |

| Capitaux propres (en €) | Début d'exercice | Augmentation | Affectation du résultat | | Diminution | Fin d'exercice |
|---|----------------------|---------------|-------------------------|--------------|------------|----------------------|
| | | | Résultat | Distribution | | |
| Capital | 22 544 640,00 | | | | | 22 544 640,00 |
| Prime d'émission | 7 119 360,00 | | | | | 7 119 360,00 |
| Acomptes de distribution et droit de partage | -5 959 196,00 | -8 101 958,00 | | | | -14 061 154,00 |
| Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion | -2 472 364,02 | | | | | -2 472 364,02 |
| Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles | 1 134 342,00 | 282 870,67 | | | | 1 417 212,67 |
| Distribution de Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles | -8 741,85 | -2 345,63 | | | | -11 087,48 |
| Report à nouveau | 452 016,90 | | 178 010,20 | -177 984,00 | | 452 043,10 |
| Résultat distribuée 2019 | | | 204 570,07 | -177 984,00 | | 26 586,07 |
| Total | 22 810 083,23 | | | | | 15 015 236,34 |

Plus ou moins values de cessions

| (en €) | Début d'exercice | Augmentation | Diminution | Fin d'exercice |
|---|---------------------|-------------------|------------|---------------------|
| Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles | 1 134 342,00 | 282 870,67 | | 1 417 212,67 |
| Distribution de Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles | -8 741,85 | -2 345,63 | | -11 087,48 |
| Total | 1 125 600,15 | 280 525,04 | - | 1 406 125,19 |

* incluant les éventuelles provisions pour dépréciation d'actifs.

Détail par immeuble

| Immeubles | Plus value (en €) | Moins value (en €) |
|--|-------------------|--------------------|
| 169 avenue de la Division Leclerc - Chatenay Malabry (92) | | 3 540,68 |
| 11 rue de la cerisaie - Colombes (92) | 350 741,04 | |
| 21 avenue du Maréchal Foch-13 rue de Diane - Argenteuil (95) | | 90 170,59 |
| 64/66 boulevard de La Mission Marchand - Courbevoie (92) | 594 569,69 | |
| 1/3 rue Marconi - Chatou (78) | | 81 489,44 |
| 2 avenue du Point Du Jour - Lyon (69) | 17 099,40 | |
| 4 rue Bardou - Toulouse (31) | | 31 988,45 |
| 2A/2B rue de l'Industrie - Illkirch Graffenstaden (67) | | 19 480,50 |
| Total | 962 410,13 | 226 669,66 |
| Divers frais liés aux cessions d'actif | | |
| Provision pour dépréciation | | 452 869,80 |
| Total | 962 410,13 | 679 539,46 |

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

| (en €) | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Détail des charges refacturées | | |
| - Taxes foncières - TOM | | |
| - Taxes bureaux | | |
| - Charges locatives | 68 034,45 | 83 863,19 |
| - Entretien | -16 184,88 | -1 641,08 |
| - Divers | -21 618,73 | 48 179,02 |
| Total | 30 230,84 | 130 401,13 |
| Détail des produits annexes | | |
| - Indemnités de remise en état | 14,00 | 4 243,39 |
| - Indemnités frais procédures | 496,07 | |
| - Indemnités de résiliation | | |
| - Divers | | 643,01 |
| Total | 510,07 | 4 886,40 |
| Détail des transferts de charges | | |
| - Frais acquisition | | |
| - Commission de cession | 391 190,50 | 406 875,95 |
| - Remboursement assurance | 295,17 | |
| Total | 391 485,67 | 406 875,95 |

Détail sur certains postes de charges immobilières

| (en €) | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Détail des autres charges immobilières | | |
| - Charges sur locaux vacants | 33 166,93 | 51 164,81 |
| - Charges non récupérables | 496 108,54 | 499 273,45 |
| - Assurances non récupérables | 732,39 | 9 151,16 |
| Total | 530 007,86 | 559 589,42 |
| Détail des commissions et honoraires | | |
| - Honoraires de gestion | 13,08 | |
| - Honoraires de relocation | | |
| - Honoraires d'avocats | | |
| - Commission d'arbitrage | 382 563,03 | 268 943,24 |
| - Honoraires d'acquisition | | |
| - Honoraires d'Expertise | 4 149,80 | |
| - Frais de contentieux | | |
| - Honoraires divers | 25 402,24 | 42 202,02 |
| Total | 412 128,15 | 311 145,26 |
| Détail des impôts et taxes | | |
| - Taxe foncière | 63 090,44 | 84 911,28 |
| - Taxe sur les ordures ménagères | -79,72 | |
| - Taxe sur les bureaux | | |
| - Autres taxes | -3 580,96 | 6 551,00 |
| Total | 59 429,76 | 91 462,28 |

Détail sur certains postes des produits d'exploitation

| (en €) | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Détail des transfert de charges | | |
| - Frais de souscription | | |
| - Indemnité assurance | 295,17 | |
| - Commission sur cessions d'immeubles | 391 190,50 | 406 875,95 |
| Total | 391 485,67 | 406 875,95 |

Détail sur certains postes de charges d'exploitation

| (en €) | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|------------------|------------------|
| Détail des frais d'assemblées et de conseils | | |
| - Rapports annuels | 8 819,10 | 10 878,05 |
| - Informations associés | 4 730,64 | 8 943,31 |
| - Frais d'assemblée | 5 171,35 | 7 275,69 |
| - Affranchissements | 3 232,62 | 3 380,48 |
| - Conseil de surveillance - remboursement de frais | 9 146,89 | 5 270,93 |
| Total | 31 100,60 | 35 748,46 |
| Détail des cotisations et contributions | | |
| - Cotisation AMF et autres | 478,00 | 280,00 |
| - Coût dépositaire | | |
| - Cotisation sur la valeur ajoutée | | |
| - Tva non récupérable | | |
| Total | 478,00 | 280,00 |
| Détail des autres charges d'exploitation | | |
| - Jeton de présence | 5 100,00 | 5 400,00 |
| - Perte sur créances irrécouvrables | 36 724,89 | 24 276,44 |
| - Commission sur les souscriptions | | |
| - Autres charges de gestion courante | | 0,01 |
| Total | 41 824,89 | 29 676,45 |

Détail du calcul des commissions

| Nature | Base (en €) | Taux TTC | Commission (en €) |
|---------------------------------------|--------------|----------|-------------------|
| Gestion ⁽¹⁾ | 578 838,60 | 12,00 % | 69 460,63 |
| Regularisation honoraires cession N-1 | | | 14 215,86 |
| Cessions ⁽²⁾ | 9 596 762,04 | 2,16 % | 207 290,06 |

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

(2) Conformément aux statuts, la rémunération du Liquidateur est fonction d'un taux qui s'applique au prix de cession de tous les lots du patrimoine (après paiement de toutes charges et avant paiement des taxes sur la vente des lots en plus-values), et est déterminé comme suit : (i) dès lors que ce prix est inférieur à 2 000 € / part, le taux est de 1,98 % TTC, (ii) dès lors que ce prix est supérieur ou égal à 2 000 € / part, le taux est de 2,16 % TTC.

Produits et charges financières

| (en €) | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| Produits financiers | | |
| - Intérêts des comptes courants | | |
| - Intérêts sur VEFA | | |
| - Intérêts sur comptes bancaires | | 120,53 |
| - Reprises de provisions | | |
| Total I | 0,00 | 120,53 |
| Charges financières | | |
| - Intérêts sur emprunts | | |
| - Agios | 2 087,91 | 542,73 |
| - Dotations aux provisions | | |
| Total II | 2 087,91 | 542,73 |
| RÉSULTAT FINANCIER | -2 087,91 | -422,20 |

Produits et charges exceptionnelles

| (en €) | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--------------------------------|--------------|-----------------|
| Produits exceptionnels | | |
| - Pénalités | | |
| - Indemnité diverses | | |
| - Produits divers | 14,04 | 1 681,57 |
| - Reprises de provisions | | |
| Total I | 14,04 | 1 681,57 |
| Charges exceptionnelles | | |
| - Charges diverses | | |
| - Litige contentieux | | |
| - Dotations aux provisions | | |
| Total II | 0,00 | 0,00 |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL | 14,04 | 1 681,57 |

Parties liées

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre d'une part la Société de Gestion qui gère la SCPI et cette dernière et d'autre part entre les sociétés gérées par la même Société de Gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

| | Postes du bilan | Compte de résultat |
|-------------------|---------------------|--------------------|
| | Dettes fournisseurs | Commission |
| Amundi Immobilier | 19 586,23 | 69 460,66 |
| Total | 19 586,23 | 69 460,66 |

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

Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Au cours de l'année 2019, votre conseil qui s'est réuni à deux reprises, en mars et en décembre, a principalement travaillé au suivi des ventes de nos logements.

Depuis la décision prise en juin 2016 de mettre notre société en liquidation, nous avons vendu 58 logements sur un total de 113 logements qui constituaient le patrimoine de notre société.

5 ventes ont été réalisées fin 2017
22 ventes ont été réalisées en 2018
31 ventes ont été réalisées en 2019

Le rythme des ventes s'est un peu accéléré en 2019 mais il reste toutefois 48 % des ventes à réaliser et à fin décembre 2019 la situation est la suivante :

| | |
|------------------------------|------------|
| Logements vendus | 58 |
| Logements vides mis en vente | 11 |
| Logements loués et occupés | 44 |
| TOTAL | 113 |

Résultats 2019

Depuis maintenant 3 ans, les logements qui se libèrent ne sont plus remis en location pour être proposés à la vente dans les meilleures conditions.

Les produits de l'activité immobilière qui s'élevaient à 544 412 € ont donc une nouvelle fois enregistrés sur l'exercice 2019 une diminution de 20 % par rapport à ceux de l'exercice précédent.

Les charges de notre société ont également diminué même si de nombreux frais (impôts fonciers, taxes sur les locaux vacants, assurances, charges de copropriétés...) restent à la charge de notre société sur les appartements vides et non encore vendus.

Les frais liés à l'activité immobilière (entretien, assurances, impôts) qui représentent 125 077 € ont ainsi diminué de 43 % sur l'année 2019 tandis que les frais généraux (commission de la société de gestion, honoraires) ont diminué de 6 %.

Le montant des créances douteuses au 31/12/2019 diminue par rapport à l'année précédente mais s'élève encore à 192 044 € dont 87 % correspondent à des locataires qui sont partis et pour lesquels le recouvrement est compliqué.

La baisse importante des charges (et notamment celles liées aux travaux de remise en état et aux impôts) a conduit, malgré une baisse des recettes, à une progression du résultat net comptable de notre société de +15 %, soit 204 570 €, soit 13,79 € par part.

Le dividende versé pour l'exercice 2019 s'est élevé à 177 984 € représentant 12 € par part (non optant) et le report à nouveau a ainsi progressé pour atteindre 32,27 € par part.

Le dividende de l'année prochaine sera à nouveau ajusté en fonction de la réduction des loyers qui va continuer à s'accroître fortement et de la nécessaire obligation de conserver une trésorerie pour faire face aux charges de la société qui ne diminueront pas aussi rapidement.

Patrimoine

Les 31 ventes de 2019 ont été réalisées dans tous les immeubles de notre société qui sont pour certains pratiquement totalement vendus :

| Immeuble | Ventes 2019 | % de réalisation Au 31 décembre 2019 |
|------------------|-------------|---|
| Courbevoie | 5 | 80 % |
| Toulouse | 1 | 53 % |
| Illkirch | 4 | 36 % |
| Argenteuil | 3 | 25 % |
| Chatenay Malabry | 5 | 36 % |
| Colombes | 8 | 65 % |
| Chatou | 3 | 71 % |
| Lyon | 2 | 17 % |
| TOTAL | 31 | 51 % |

A l'issue de chaque trimestre le produit des ventes de logements est reversé aux porteurs de parts sous forme d'acompte de liquidation. C'est ainsi que nous avons reçu un total cumulé de 937 € par part au titre des 58 ventes réalisées depuis la mise en liquidation de notre société.

Au 31/12/2019, la valeur totale des 55 logements encore en notre possession est expertisée à 13 888 000 € tenant compte des prix de vente ajustés au marché de chacun des appartements.

Compte tenu de ces expertises, la valeur de réalisation de notre société s'élève à 15 852 441,84 € soit 1 068,80 € par part à laquelle il convient d'ajouter 937 € correspondant aux acomptes sur liquidation qui ont été versés au titre des appartements vendus qui ne figurent plus au patrimoine de notre société.

Le total, soit 2 005,80 €, est proche du montant de la souscription d'origine. Mais alors que nous n'avons vendu que la moitié de notre patrimoine, ce n'est qu'après la réalisation de la totalité des appartements qu'il sera possible d'apprécier le résultat de notre investissement initial ainsi que le choix des immeubles effectués par Amundi Immobilier lors de la constitution de notre société.

Conventions réglementées et rémunération de la Société de Gestion

Votre conseil est favorable à l'adoption des résolutions définissant la rémunération du liquidateur qui se poursuivent dans les mêmes conditions que celles approuvées précédemment.

Pour rappel, la gestion de la Société perçoit par ailleurs au titre de la gestion une commission égale à :

- 10 % H.T. du montant des loyers encaissés,
- 2 % H.T. annuel forfaitaire sur le produit de la gestion de la trésorerie.

Cette rémunération globale est calculée à l'intérieur du plafond statutaire correspondant à 10 % HT du montant des loyers encaissés et des produits financiers nets.

Élection au Conseil de Surveillance

Les mandats des huit membres du conseil arrivent à échéance cette année et ils sollicitent leur renouvellement à l'exception de Monsieur Robert PLISSON atteint par la limite d'âge.

Le Conseil tient à remercier vivement Monsieur Robert PLISSON pour sa participation active à ses travaux au cours de toutes ces années.

Conclusion

Votre société qui a décidé en juin 2016 sa mise en liquidation, a vendu en 3 ans la moitié de son patrimoine et votre Conseil reste attentif au rythme des cessions à venir dans un environnement qui est susceptible de se durcir.

Le double enjeu défini en 2017 reste d'actualité, à savoir :

Accélérer le processus de vente pour ne pas conserver des appartements vides qui représentent une charge.

Réussir les dernières ventes dans les meilleures conditions afin de permettre aux associés de récupérer un peu plus que leur mise initiale.

Le Président du Conseil de Surveillance
Emmanuel JUNG

Important :

Nous vous demandons soit d'être présent(e) à l'Assemblée Générale, soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président du Conseil de Surveillance dont le rôle est précisément de vous représenter.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter :

- soit en étant présent à l'Assemblée,
- soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote,
- soit par voie électronique si vous avez donné votre accord écrit.

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

Rapport du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier.

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier DUO HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de Gestion le 24 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, 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 sur les Immobilisations locatives du paragraphe "Règles et méthodes comptables" de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté notamment 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 arrêté le 24 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la Société de Gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes.

Responsabilités de la Société de Gestion

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

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

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

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

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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine,
Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Information complémentaire de la Société de Gestion relative à l'évolution de l'impact de la crise sanitaire COVID-19 depuis l'arrêtés des comptes annuels

Il ne sera pas possible de faire une communication des événements significatifs lors de l'Assemblée Générale puisque celle-ci ne sera pas physique.

En revanche la Société de Gestion communiquera par tous moyens aux associés ces événements si elle estime qu'ils viennent compléter ou amender les informations déjà fournies dans le rapport annuel et ce jusqu'à la date de l'Assemblée Générale, et par ailleurs, ces événements seraient mentionnés dans le procès verbal de l'Assemblée Générale.

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier.

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation. Par ailleurs, il nous appartient 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.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

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

Avec la Société de Gestion Amundi Immobilier

- Rémunération de la gestion locative

La rémunération de la société de gestion prévoit une commission de gestion égale à 12 % toutes taxes comprises des recettes locatives toutes taxes comprises encaissées et 2 % toutes taxes comprises sur les produits de la gestion de la trésorerie.

Pour l'exercice 2019, la rémunération s'est élevée à 69 460,66 € TTC.

- Rémunération du liquidateur

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

- Dès lors que le prix de cession des lots du patrimoine est inférieur à 2 000 € / part, le taux est de 1,98 % TTC,
- Dès lors que le prix de cession des lots du patrimoine est supérieur ou égale à 2 000 € / part, le taux est de 2,16 % TTC.

Au titre de l'exercice 2019, la rémunération s'est élevée à 221 505,92 € TTC.

- Rémunération de souscription

En cas d'augmentation de capital, la société de gestion percevra une commission de souscription égale à 7 % hors taxes assise sur le montant des sommes recueillies prime d'émission incluse.

Au titre de l'exercice 2019, aucune rémunération n'a été versée.

- Rémunération sur les cessions de parts

La rémunération de la société de gestion prévoit une commission de 4,8 % hors taxes 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 2019 aucune commission n'a été versée.

- Rémunération sur le transfert des parts

La rémunération de la société de gestion au titre du remboursement des frais de constitution de dossier se décompose comme suit :

- Une somme forfaitaire de 76,48 TTC par acte pour les transferts de parts par voie de succession, divorce ou donation ;
- Une somme forfaitaire de 45,60 TTC par acte, lors d'une cession de gré à gré.

Au titre de l'exercice 2019, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Neuilly-sur-Seine,

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Texte des résolutions

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

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

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

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

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

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

Troisième résolution

Quitus au Liquidateur

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

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

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

Cinquième résolution

Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

- | | |
|---|--------------|
| • le résultat du dernier exercice clos de : | 204 570,07 € |
| • augmenté du report à nouveau antérieur de : | 452 043,10 € |
| constitue un bénéfice distribuable de : | 656 613,17 € |

décide de l'affecter :

- | | |
|---|---|
| • à la distribution d'un dividende à hauteur de : | 177 984,00 € |
| | Soit 12,00 € |
| | par part de la SCPI en pleine jouissance, |
| | correspondant au montant des acomptes |
| | déjà versés aux associés |
| • au compte de "report à nouveau" à hauteur de : | 478 629,17 € |
| | soit 32,27 € |
| | 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 du Liquidateur, à savoir :

- | | | |
|------------------------------|------------------|----------------------------|
| • valeur nette comptable : | 15 015 236,34 €, | soit 1 012,35 € par part, |
| • valeur de réalisation : | 15 852 441,84 €, | soit 1 068,80 €, par part, |
| • valeur de reconstitution : | 15 852 441,84 €, | soit 1 068,80 €, par part, |

Septième résolution

Rémunération du Liquidateur – rémunérations plafonnées

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

Huitième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale fixe à 6 000 € 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

Autorisation d'emprunt

L'Assemblée Générale autorise le Liquidateur 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 300 000 €.

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

Dixième résolution

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- rappelle que l'article XXII des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,
- prend acte que 4 postes sont toujours à pourvoir,
- prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 8 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (M. Christian BOUTHIE, M. Etienne CLEMENT, M. Emmanuel JUNG, Madame Hélène KARSENTY, M. Joseph MARNIER, M. Roland MEHANI, M. Robert PLISSON, M. Jean QUENTIN),
- décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 12 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Onzième 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 prévus par la loi.

Annexe aux résolutions

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- Roland MEHANI (Vice-Président)
- Clément ETIENNE
- Robert PLISSON
- Joseph MARNIER (Secrétaire)
- Emmanuel JUNG (Président)
- Jean QUENTIN
- Christian BOUTHIE
- Hélène KARSENTY

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 2 juin 2017.

Il doit être renouvelé en intégralité lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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

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

| | Prénom / Nom | Âge | Activité / Profession | Nombre de parts détenues dans DUO HABITAT | Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe |
|---|-------------------|-----|---|---|--|
| 1 | Christian BOUTHIE | 72 | Vétérinaire libéral retraité | 5 | / |
| 2 | Jean QUENTIN | 68 | Cadre bancaire | 28 | 24 parts Amundi Défi Foncier 2 30 parts Premely Habitat 2 |
| 3 | Emmanuel JUNG | 69 | Retraité expert-comptable | 30 | 20 parts Premely Habitat 2 |
| 4 | Joseph MARNIER | 70 | Retraité cadre bancaire | 25 | 105 parts Edissimmo |
| 5 | Clément ETIENNE | 62 | Cadre | 5 | 0 |
| 6 | Hélène KARSENTY | 70 | Présidente de l'APPSCPI (Association de protection des porteurs de parts de SCPI) Présidente de Conseils | 5 | / |
| 7 | Roland MEHANI | 70 | Cadre supérieur financier | 5 | 7 700 parts Edissimmo |



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

Conception graphique : Atelier Art'6.