

**AU SECOND TOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE CLÔTURE
DE LIQUIDATION DU 29 JUIN 2023**

DUO HABITAT

Lors de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société DUO HABITAT qui s'est tenue le mardi 20 juin 2023 à 17 heures 30, l'Assemblée n'a pu valablement délibérer sur les résolutions à titre ordinaire, faute d'avoir atteint le quorum requis.

En conséquence, les Associés de la Société DUO HABITAT sont convoqués pour un second tour le :

**Judi 29 juin 2023 à 15 heures
Dans les locaux d'Amundi Immobilier
91/93 boulevard Pasteur – 75015 PARIS**

en Assemblée Générale Ordinaire, en vue de délibérer sur l'ordre du jour exposé ci-après :

ORDRE DU JOUR

TEXTE DES RÉOLUTIONS APPROBATION DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2022

- Lecture du rapport de gestion du Liquidateur concernant le dernier exercice clos,
- Lecture des rapports du Conseil de Surveillance sur la gestion de la SCPI et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Lecture des rapports du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels du dernier exercice clos et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels du dernier exercice clos,
- Approbation des conventions réglementées visées par l'article L214-106 du Code monétaire et financier,
- Quitus au Liquidateur,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat du dernier exercice clos et fixation du dividende,
- Approbation des valeurs de la SCPI,
- Nomination de membres du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes,
- Fixation de la rémunération du Conseil de Surveillance.

TEXTE DES RÉOLUTIONS APPROBATION DES COMPTES DE LIQUIDATION

- Approbation du taux applicable à la Commission de liquidation perçue par la Société de Gestion (Liquidateur)
- Approbation des comptes de liquidation – résultat de l'exercice de liquidation
- Approbation des comptes de liquidation – résultat du solde de liquidation
- Distribution des plus-values de cession d'immeubles et impôt sur les plus-values immobilières,
- Approbation de la prise en charge du passif résiduel par Amundi Immobilier,
- Répartition du solde de liquidation - Clôture de la liquidation,
- Quitus au Liquidateur et décharge de son mandat,
- Quitus aux membres du Conseil de surveillance et décharge de leur mandat,
- Pouvoirs en vue des formalités.

Vous trouverez ci-après :

- le texte des résolutions soumises pour le second tour au vote de l'Assemblée Générale,
- les recommandations pratiques concernant la participation à l'Assemblée Générale.

Les documents prévus par la législation et le formulaire de vote vous ont été préalablement adressés lors de la convocation au 1^{er} tour de l'Assemblée.

Nous vous rappelons que si vous avez d'ores et déjà voté pour l'Assemblée Générale du 20 juin 2023, votre vote reste enregistré et il n'est pas nécessaire de voter à nouveau pour cette Assemblée.

En cas de démembrement de propriété, nous vous rappelons que sauf convention contraire portée à la connaissance de la Société, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propiétaire pour les décisions extraordinaires.

L'assemblée étant appelée à se prononcer uniquement sur des résolutions ordinaires, il appartient à l'usufruitier d'assister à cette assemblée ou de nous retourner le formulaire de vote ou la procuration.

Si vous êtes nu-propiétaire, cet avis de convocation vous est adressé à titre informatif. Vous pourrez également, si vous le souhaitez, assister à l'Assemblée Générale sans toutefois pouvoir exercer le droit de vote réservé à l'usufruitier.

DUO HABITAT

TEXTE DES RÉSOLUTIONS APPROBATION DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2022

1^{ère} 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.

2^{ème} 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.

3^{ème} résolution

Rémunération du Liquidateur – rémunérations plafonnées

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

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

4^{ème} résolution

Quitus au Liquidateur

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

5^{ème} résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

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

6^{ème} résolution

Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

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

7^{ème} résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

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

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

8^{ème} résolution

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

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

12 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

9^{ème} résolution

Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale,

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

10^{ème} résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

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

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

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

TEXTE DES RESOLUTIONS APPROBATION DES COMPTES DE LIQUIDATION

11^{ème} résolution

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

L'Assemblée Générale, après avoir rappelé que :

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

12^{ème} résolution

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

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

13^{ème} résolution

Approbation des comptes de liquidation – résultat du solde de liquidation

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

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

14^{ème} résolution

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

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

L'Assemblée Générale, prend acte que la Société de Gestion a procédé au paiement, au nom et pour le compte

des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobilier visées à la troisième résolution.

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

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

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

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

15^{ème} résolution

Prise en charge du passif résiduel par le Liquidateur

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

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

(1) Dont 104 € d'assurance.

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

– approuvent :

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

16^{ème} résolution

Répartition du solde de liquidation

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

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

L'Assemblée Générale décide, conformément à la 13^{ème} résolution, de répartir le solde positif de liquidation restant à distribuer s'élevant à 714 331,77 €, étant précisé que les règlements étant arrondis à 2 décimales par part, le total des versements sera de 48.16 € par part, soit 714 309.12 € attribué comme suit :

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

– pour les personnes morales à 44 210,88 € par l'attribution d'une somme nette de 48,16 € à chaque part sociale ; et donne tous pouvoirs au Liquidateur pour procéder à cette répartition entre l'Assemblée Générale avant le 31 décembre 2023.

17^{ème} résolution

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

L'Assemblée Générale prononce la clôture définitive de la liquidation de la Société dont la personne morale cesse d'exister à compter de ce jour, donne quitus au Liquidateur de sa gestion et le décharge de son mandat. En tant que de besoin, elle donne également quitus aux membres du Conseil de Surveillance de leur mission et les décharge de leurs mandats.

18^{ème} résolution

Délégation de pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

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

**LA SOCIÉTÉ DE GESTION
AMUNDI IMMOBILIER**

ANNEXE DUO HABITAT

NOMINATION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance est composé de :

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

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

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

De 7 à 12 postes sont donc à pourvoir. 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 (par ordre alphabétique) :

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

Aucun autre associé n'a envoyé sa candidature.

RECOMMANDATIONS PRATIQUES POUR PARTICIPER À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**1 Pour participer à l'Assemblée Générale, les associés sont convoqués :**

- par voie électronique s'ils ont donné leur accord à la Société de Gestion,
- ou, à défaut, par voie postale.

2 Pour voter, l'associé peut choisir parmi 4 options :

1. Voter lui-même aux résolutions
2. Donner pouvoir au Président de l'Assemblée Générale (Amundi Immobilier)
3. Donner pouvoir à un autre associé de son choix
4. Panacher son vote en votant lui-même sur certaines résolutions et en donnant pouvoir sur d'autres résolutions.

Option 1 : voter lui-même

L'associé doit obligatoirement sélectionner un choix de vote pour chacune des résolutions.

Si pour l'une des résolutions l'option « abstention » est sélectionné ou si une case n'est pas cochée, le vote sera considéré comme défavorable.

Si l'associé souhaite assister à l'Assemblée Générale, un bulletin de vote lui sera remis directement en séance. A cet égard, nous vous rappelons que même si vous souhaitez assister physiquement à l'assemblée, vous avez la possibilité de voter en amont par correspondance ou via le site internet.

Option 2 : donner pouvoir au Président de l'Assemblée Générale (Amundi Immobilier)

Si l'associé donne pouvoir au président de l'Assemblée Générale, le président vote favorablement aux résolutions présentées par la Société de Gestion (Amundi Immobilier) et défavorablement aux autres résolutions présentées par d'autres associés. Si des résolutions portent sur l'élection des membres du Conseil de Surveillance, l'associé est dans l'obligation de voter lui-même pour cette résolution.

Option 3 : donner pouvoir à un autre associé

L'associé peut donner pouvoir à un autre associé en indiquant distinctement son nom sur le bulletin de vote. Si des résolutions portent sur l'élection des membres du Conseil de Surveillance, l'associé est dans l'obligation de voter lui-même pour cette résolution.

A noter : dans le cas où un associé donne pouvoir à un autre associé, le mandataire ne pourra pas transmettre ce pouvoir en donnant lui-même pouvoir à un autre associé et devra impérativement voter par correspondance pour que le vote soit pris en compte. A cet égard, l'associé utilisant cette modalité doit expressément informer l'associé bénéficiaire du pouvoir.

Option 4 : panacher son vote

L'associé peut choisir de voter lui-même sur une partie des résolutions et de donner pouvoir à un autre associé ou au Président de l'Assemblée Générale sur les autres résolutions (cf. Option 2 et 3 ci-dessus).

3 L'associé peut nous communiquer son option selon 3 moyens et dans les délais suivants :

3 moyens de transmission	Délai de réception du vote pour être pris en compte
Sur l'espace de vote sécurisé à via l'espace privé à l'adresse : espace-prive.amundi-immobilier.com	Enregistrement du vote jusqu'à la veille de l'Assemblée Générale à 15h.
Par courrier postal à l'aide de l'enveloppe T	Réception par la Société de Gestion 2 jours ouvrés avant la date de l'Assemblée Générale.
Par mail (scan ou photo lisible) à l'adresse : support@agvote.amundi-immobilier.com	Réception par mail du bulletin scanné jusqu'à la veille de l'Assemblée Générale à 15 h.

DUO HABITAT

SCPI au Capital de 22 544 640 €

Siège social :
91-93 Boulevard Pasteur, 75015 - Paris

479 564 536 RCS Paris