

# Immobilier

---

*Rapport Annuel 2021*

## **Duo Habitat**

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Robien

Société en liquidation

---

---

## SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| Organes de gestion et de contrôle           | 3  |
| Chiffres clés au 31 décembre 2021           | 4  |
| Conjoncture macro-économique et immobilière | 5  |
| Rapport de la Société de Gestion            | 6  |
| Tableaux annexes                            | 17 |
| Comptes annuels au 31 décembre 2021         | 19 |
| Règles et méthodes comptables               | 24 |
| Compléments d'informations                  | 26 |
| Rapport général du Conseil de Surveillance  | 33 |
| Rapports du Commissaire aux Comptes         | 35 |
| Texte des résolutions                       | 37 |



---

# Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2021

## **Société de Gestion : Amundi Immobilier**

**S.A.S. au capital de 16 684 660 €**

**Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris**

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

## **Conseil de Surveillance Duo Habitat**

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

## **Commissaires aux Comptes**

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

## **Expert en évaluation immobilière**

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

# Chiffres clés - au 31 décembre 2021

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

## Les associés



## Les résultats financiers



(1) Après affectation du résultat 2021.

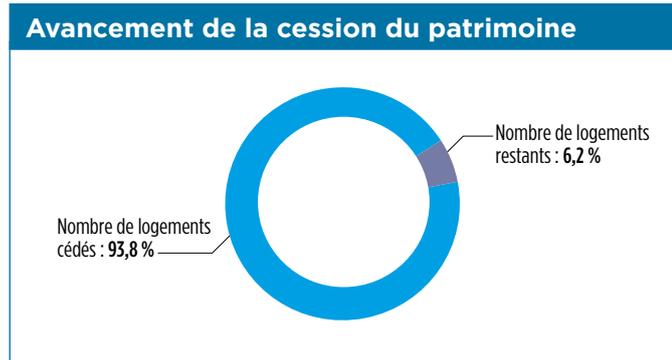
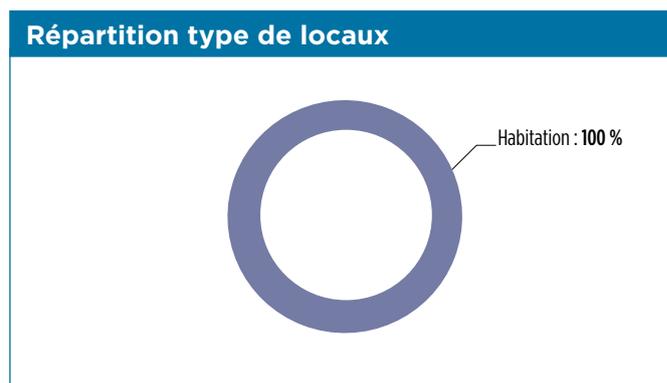
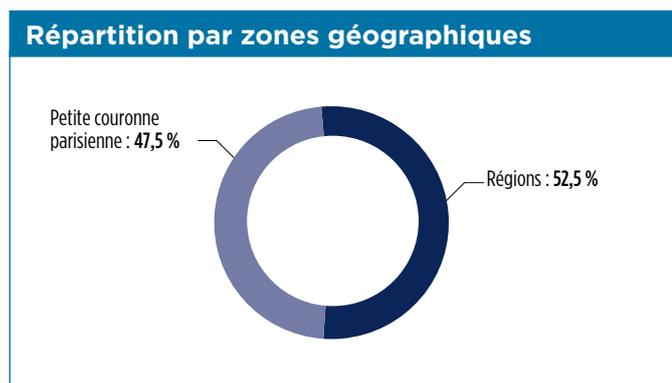
## Le patrimoine immobilier



## Les valeurs de la SCPI

|                          | SCPI           | Par part |
|--------------------------|----------------|----------|
| Valeur comptable         | 1 892 971,04 € | 127,63 € |
| Valeur de réalisation    | 2 098 810,14 € | 141,51 € |
| Valeur de reconstitution | 2 098 810,14 € | 141,51 € |

## Répartition du patrimoine en valeur vénale



- ⇒ 7 logements dont :
- 2 à Châtenay-Malabry (92290)
  - 1 à Illkirch Graffenstaden (67400)
  - 4 à Toulouse (31000)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# Conjoncture macro-économique et immobilière

## Contexte économique

En 2021, la croissance économique a fortement rebondi en zone euro, à 5,2 %. Ce rebond, en partie technique suite à une année 2020 marquée par des restrictions sanitaires, ne doit cependant pas masquer les perturbations des chaînes mondiales d'approvisionnement et les pénuries de produits intermédiaires observées, qui ont pu peser sur le secteur industriel.

Le marché du travail s'est amélioré au cours de l'année, malgré le manque de main-d'œuvre dans certains secteurs. En un an en zone euro (de décembre 2020 à décembre 2021), le taux de chômage s'est réduit, passant de 8,2 % à 7,0 %. En France il était de 7,4 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2021, soit son plus bas niveau depuis 2008 (hors cas particulier du printemps 2020).

L'inflation a également été significative en 2021 par rapport aux années précédentes (à 5 % sur 1 an en décembre en zone euro) notamment imputable aux perturbations du commerce international, à la progression de la demande interne et à une forte hausse des prix de l'énergie.

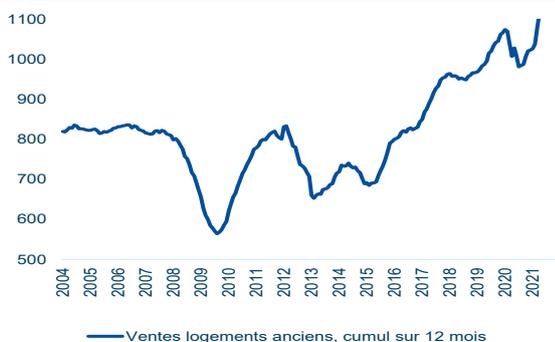
## Marché de l'immobilier résidentiel en France

En 2021, les ventes de logements anciens ont augmenté de plus de 15 % sur un an, à près de 1,2 million d'unités vendues. Après une légère baisse en 2020, elles surpassent leur niveau enregistré durant l'année précédant la pandémie.

Le taux des nouveaux crédits à l'habitat à long terme à taux fixe est resté bas, à 1,1 % en décembre 2021. Les recommandations du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) en matière d'octroi de crédit devenant contraignantes à partir de 2022, elles pourraient réduire la capacité de financement des particuliers, mais de façon modérée.

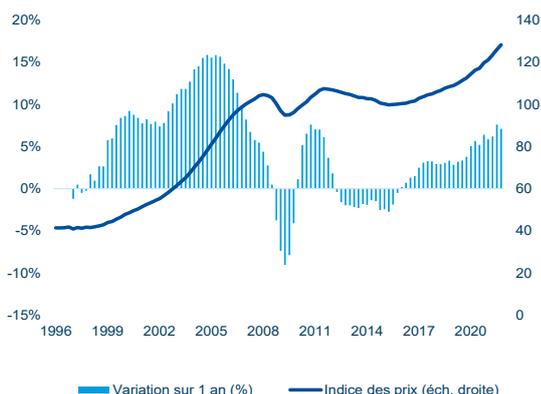
Les Notaires de France observent une accentuation des mouvements depuis les centres de métropoles vers des villes plus petites, mais les relativisent eu égard à leur poids dans l'ensemble des transactions.

France - Ventes de logements anciens (milliers)



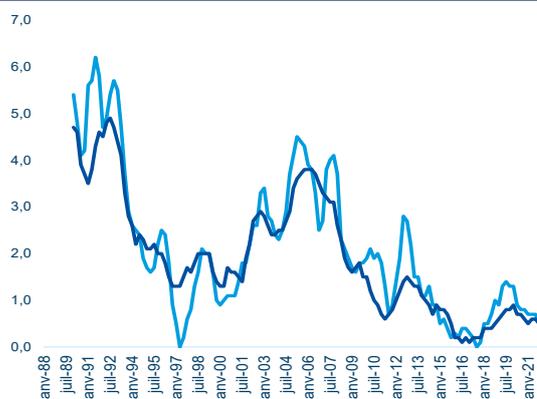
Sources : Amundi Immobilier sur données Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval (décembre 2021).

France métropolitaine - Prix des logements anciens



Sources : Amundi Immobilier sur données CGEDD d'après DGFI (MEDOC) et bases notariales (février 2022).

Variation annuelle des loyers (en %), secteur libre (dont loi 1948)



Sources : Amundi Immobilier sur données Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval (décembre 2021). Données CVS.

Fin 2021, la hausse des prix des logements anciens atteignait 7 % en un an en France (hors Mayotte). Cette hausse du prix des logements était plus significative pour les maisons que pour les appartements, avec respectivement 9,1 % et 4,6 % sur 1 an au 4<sup>e</sup> trimestre 2021. Les prix ont crû de 2,6 % sur 1 an en Île-de-France (avec un recul de 1,7 % pour les appartements parisiens) et de 8,9 % sur 1 an en Régions.

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2021, les loyers des résidences principales du secteur libre (y compris loi 1948) ont augmenté de 0,5 % sur 1 an, tant en Île-de-France qu'en Régions.

## Perspectives 2022

### Economie

Si la croissance du PIB devrait être positive en 2022, la demande intérieure des pays européens devrait être fortement impactée par l'augmentation des prix de l'énergie et des matières premières, déjà observée durant l'automne et l'hiver et qui continue de se répercuter sur les ménages et les entreprises d'Europe à mesure que la guerre en Ukraine se prolonge. 2022 devrait également être marquée par une inflation élevée : nous nous attendons à ce que l'inflation augmente encore pendant quelques mois, puis qu'elle décélère pourvu que la dynamique des prix de l'énergie et des matières premières s'assagisse au second semestre 2022. Au final, nous nous attendons à une croissance du PIB de 2,3 % en zone euro en 2022 et une inflation de 6,3 % (prévisions au 24 mars 2022, susceptibles d'évoluer).

Dans ce contexte inflationniste une poursuite de la normalisation de la politique monétaire par la Banque Centrale Européenne (BCE) est annoncée en 2022. Les taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans en zone euro ont augmenté au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 et une pression haussière des taux à 10 ans est ainsi vraisemblable en 2022. Si le niveau de taux à 10 ans est par exemple à un niveau non atteint en France depuis plus de 5 ans, les taux d'intérêt réels (en défalquant l'inflation) sont négatifs.

### Marché résidentiel français

Concernant le marché résidentiel français, les facteurs de soutien structurel à la demande devraient perdurer en 2022 comme par exemple la volonté d'être propriétaire ou la démographie relativement dynamique. De même, l'effet "valeur refuge" de l'immobilier devrait agir favorablement sur la demande dans un contexte inflationniste, de guerre en Ukraine et de marchés financiers volatils à minima au 1<sup>er</sup> trimestre 2022. Du point de vue des rendements localisés les loyers des baux en cours sont indexés sur l'inflation, ce qui pourrait permettre une certaine protection des revenus contre l'inflation et être un facteur favorable à la demande des investisseurs.

Des freins devraient être présents, comme l'offre limitée dans le neuf ou le léger resserrement attendu des conditions d'octroi de crédit, les recommandations du Haut Conseil à la Stabilité Financière (HCSF) devenant contraignantes à partir de 2022 (taux d'effort maximum, durée du crédit à 25 ans, avec néanmoins une certaine flexibilité). Egalement, la vraisemblable pression haussière sur les taux à 10 ans devrait pousser à la hausse le taux de crédit à l'habitat, même si l'impact serait partiellement compensé par la concurrence entre banques.

Au vu de ces facteurs, nous pensons que le marché résidentiel devrait rester soutenu en 2022 compte tenu des facteurs favorables à la demande, mais connaître un tassement des ventes et un certain freinage des prix dans l'ancien par rapport à une année 2021 dynamique : avec une hétérogénéité des situations selon les localisations, dont une possible baisse légère dans certaines grandes villes dont Paris, les prix devraient néanmoins croître sur 1 an en 2022 en moyenne en France.

# 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 2021 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

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

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

## Résumé de l'activité et distribution de la SCPI en 2021

### Résumé de l'activité de la SCPI en 2021

Au cours de l'année 2021, votre SCPI a poursuivi le processus de cession de son patrimoine entamé au 4<sup>e</sup> trimestre 2017. La SCPI a vendu 106 logements sur les 113 détenus avant le lancement des cessions, soit 94 % de son patrimoine réalisant sur ces opérations une plus-value avant frais et impôts de l'ordre de 19,5 % par rapport aux prix d'acquisition des logements.

Au 31 décembre 2021, la SCPI détenait 7 logements dont 4 sont situés à Toulouse, 2 à Châtenay et 1 à Illkirch. Les immeubles de Courbevoie, Chatou, Colombes, Lyon et Argenteuil sont intégralement vendus. La SCPI a enregistré cette année 8 ventes à Lyon, 6 à Colombes, 3 à Chatenay, 1 à Chatou et respectivement 2 à Courbevoie, Illkirch et Argenteuil. Depuis le lancement de la liquidation, le produit net des cessions s'élève à 1 906 € par part.

Le taux d'occupation financier s'élève à 54,97 % sur l'année étant précisé que les logements ne sont plus reloués en vue de leur cession. Au 31 décembre 2021, 3 logements étaient vacants sur les 7 qui composent son patrimoine.

Sur le plan financier, le résultat comptable est de -0,29 € par part. La Société de Gestion a maintenu en 2021 sa politique de distribution, c'est-à-dire des versements réguliers d'acomptes de liquidation dont le montant a été trimestriellement ajusté en fonction des ventes. Ainsi, au titre des cessions 2021, la SCPI a versé 483,00 € par part d'acomptes de liquidation.

### La distribution courante de 2021

| Acomptes de distribution et report à nouveau<br>(en € en cumul))  | 2021       |          |
|---|------------|----------|
|   | Cumul      | Par part |
| Report à nouveau comptable début période                          | 478 575,80 | 32,27    |
| Résultat comptable  | -4 317,30  | -0,29    |
| Distribution brute annuelle                                       |            |          |
| Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat | 474 258,50 | 31,98    |

## Les perspectives et la distribution prévisionnelle 2022 de la SCPI

### Perspectives 2022 de la SCPI

Au premier trimestre 2022, la SCPI a signé une promesse de vente à Toulouse et une à Chatenay. Elle a également finalisé 3 ventes à Toulouse. Les objectifs 2022 seront de vendre les logements restants de votre SCPI. Lorsque les ventes seront finalisées, nous convoquerons une Assemblée de liquidation, rassemblant la communauté des associés.

### La distribution prévisionnelle 2022

Approchant de la liquidation, les montants des acomptes de liquidation des prochains semestres seront calculés en fonction de l'activité des ventes et du résultat de la SCPI.

## Les Comptes de la SCPI

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

| (en €)   | 31 décembre 2021<br>(a) | 31 décembre 2020<br>(b) | Var.<br>(a-b)/b |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| <b>Produits</b>  |                         |                         |                 |
| Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>                          | 112 610,44              | 362 487,76              |                 |
| Autres produits  | 2 750,30                | 2 743,39                |                 |
| Produits financiers <sup>(2)</sup>   |                         |                         |                 |
| <b>Sous-total Produits</b>   | <b>115 360,74</b>       | <b>365 231,15</b>       | <b>-68,41%</b>  |
| <b>Charges et provisions</b>   |                         |                         |                 |
| Charges immobilières <sup>(3)</sup>  | -14 065,09              | -72 770,35              |                 |
| Frais généraux   | -74 672,08              | -101 847,77             |                 |
| Travaux de remise en état  | -2 766,72               | -5 107,30               |                 |
| Provisions nettes <sup>(4)</sup>   | 34 892,14               | -1 197,59               |                 |
| Provisions pour charges non récupérables                                   | -54 710,28              | -42 715,91              |                 |
| Charges financières sur emprunts   |                         |                         |                 |
| <b>Sous-total Charges et provisions</b>                                    | <b>-111 322,03</b>      | <b>-223 638,92</b>      | <b>-50,22%</b>  |
| Résultat exceptionnel  | -8 356,01               |                         |                 |
| <b>Résultat comptable</b>  | <b>-4 317,30</b>        | <b>141 592,23</b>       | <b>NA</b>       |
| Résultat comptable par part <sup>(5)</sup>                                 | -0,29                   | 9,55                    |                 |
| Dividendes bruts par part  |                         | -9,55                   |                 |
| Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat par part | 31,98                   | 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 reddition de charges sur exercices antérieurs. (4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables. (5) Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance).

### Précisions sur certains postes de charges

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

| Charges immobilières<br>(en €)           | 31 décembre 2021<br>(a) | 31 décembre 2020<br>(b) | Var.<br>(a-b)/b |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| Entretien et réparations                 | -7 020,68               | -12 355,25              |                 |
| Assurances                               | -289,60                 | -479,00                 |                 |
| Honoraires <sup>(1)</sup>                | -4 238,61               | -9 424,59               |                 |
| Impôts fonciers et fiscalité immobilière | -7 264,74               | -42 367,02              |                 |
| Autres                                   | 4 748,54                | -8 144,49               |                 |
| <b>Total</b>                             | <b>-14 065,09</b>       | <b>-72 770,35</b>       | <b>-80,67 %</b> |

(1) Honoraires liés à la gestion des immeubles.

#### Dont entretien et réparations 7 020,68 €

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 2021<br>(a) | 31 décembre 2020<br>(b) | Var.<br>(a-b)/b |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| Rémunération de gestion                | -13 941,40              | -39 587,75              |                 |
| Honoraires de Commissaires aux Comptes | -16 474,37              | -15 150,00              |                 |
| Frais divers de gestion                | -44 256,31              | -47 110,02              |                 |
| <b>Total</b>                           | <b>-74 672,08</b>       | <b>-101 847,77</b>      | <b>-26,68 %</b> |

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

Les frais divers de gestion incluent notamment :

- Les honoraires (expertise, intermédiaires) (9 521,95 €),
- Les cotisations (456 €),
- Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (28 622,16 €),
- Les frais bancaires (5 656,20 €).

#### Provision pour gros entretien (PGE)

La SCPI n'a pas eu à constituer de provision pour gros entretien au titre de l'exercice 2021.

#### Les travaux de remises en état

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

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

| Sites                     | Code postal | Ville | Nature                                       | (en €)           |
|---------------------------|-------------|-------|--|------------------|
| 2 avenue du Point Du Jour | 69005       | Lyon  | Travaux de remise en état sur AC 2019 Syndic | -2 397,96        |
| Autres immeubles          |             |       | Travaux de remise en état sur AC 2019 Syndic | -368,76          |
| <b>Total</b>              |             |       |  | <b>-2 766,72</b> |

#### Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérable se décompose comme suit :

- des charges sur lots vacants pour -14 610,10 €,
- des charges non récupérables pour -32 831,17 €,
- les charges sur exercices antérieurs (impact positif sur redditions de charges) pour -7 269,01 €.

## Situation Locative

### Le taux d'occupation financier

| 1 <sup>er</sup> trimestre | 2 <sup>e</sup> trimestre | 3 <sup>e</sup> trimestre | 4 <sup>e</sup> trimestre | Annuel <sup>(1)</sup> |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
| 55,29 %                   | 53,21 %                  | 62,33 %                  | 47,50 %                  | 54,97 %               |

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

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

### Les baux 2021

En 2021, aucun bail n'a été signé. Dans le cadre de la cession des immeubles, les logements de la SCPI ne sont pas remis en location à leur libération.

### Les locaux vacants

Durant l'année 2021, 7 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, 3 lots sont vacants au 31 décembre 2021.

## Les contentieux

| Dépréciation des créances locataires<br>(en €)         | 31 décembre 2021<br>(a) | 31 décembre 2020<br>(b) | Var.<br>(a-b)/b |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| Provision pour contentieux début de période            | -195 088,51             | -192 044,60             |                 |
| Dotations aux provisions pour dépréciation de créances | -498,14                 | -7 733,99               |                 |
| Reprises de provisions sur dépréciation de créances    | 88 274,01               | 4 690,08                |                 |
| <b>Provision pour contentieux fin de période</b>       | <b>-107 312,64</b>      | <b>-195 088,51</b>      | <b>-44,99 %</b> |

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

La provision pour créances douteuses de votre SCPI s'établit au 31 décembre 2021 à 107 312,64 € contre 195 088 € en 2020, soit une reprise nette annuelle de 87 775,87 €.

### Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 498,14 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 33 211,27 € issues des actions de recouvrement,
- de reprises pour passage en pertes de créances représentant 55 062,74 €.

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

L'activité du contentieux met tout en oeuvre pour recouvrer les sommes dues par ces locataires.

## Avancement du processus de vente du patrimoine immobilier

### Cessions 2021

| Adresse   | Ville                        | Nombre de logements | Date d'acquisition | Prix de vente (H.D)<br>(en €) | Plus/moins valeur comptable<br>(en €) | Impôts<br>(en €) |
|---|------------------------------|---------------------|--------------------|-------------------------------|---------------------------------------|------------------|
| 64-66 boulevard Mission Marchand                            | 92400 COURBEVOIE             | 2                   | 2005               | 1 012 000                     | 276 384                               | 40 845           |
| 1-3 rue Marconi - Résidence Musica                          | 78400 CHATOU                 | 1                   | 2007               | 300 000                       | -31 244                               |                  |
| 2A-2B rue de l'Industrie                                    | 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN | 2                   | 2006               | 409 000                       | -2 093                                |                  |
| 23 avenue du Maréchal Foch - 13 rue de Diane - 7 rue Jorand | 95100 ARGENTEUIL             | 2                   | 2006               | 424 000                       | -67 295                               |                  |
| 11 rue de la Cerisaie - Les Jardins d'Aragon                | 92700 COLOMBES               | 6                   | 2007               | 2 070 000                     | 224 586                               |                  |
| VILLA ARTIS - 169 avenue de la Division Leclerc             | 92290 CHATENAY MALABRY       | 3                   | 2006               | 937 025                       | -75 163                               |                  |
| 2 avenue du Point du Jour                                   | 69005 LYON                   | 8                   | 2007               | 2 300 000                     | 276 892                               | 29 968           |
| <b>Total</b>  |                              | <b>24</b>           |                    | <b>7 452 025</b>              | <b>602 068</b>                        | <b>70 813</b>    |

### Evolution du patrimoine

| Adresse  | Ville                        | Nombres de logements |               |               |               |               |               |                          | Lots cédés   |   |  |                           | +/- value nette SCPI                          |                  |                          |
|--|------------------------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------------------|--------------|---|--|---------------------------|---|------------------|--------------------------|
|  |                              | A l'origine          | Cédés en 2017 | Cédés en 2018 | Cédés en 2019 | Cédés en 2020 | Cédés en 2021 | Restant à céder<br>Total | Dont vacants | Prix d'acquisition des lots cédés<br>(en €) | Prix de cession des lots cédés<br>(en €) | Impôts & frais*<br>(en €) | Produit net de cession pour la SCPI<br>(en €) | (en €)           | En % du prix acquisition |
| 64-66 boulevard Mission Marchand                             | 92400 COURBEVOIE             | 25                   | 3             | 12            | 5             | 3             | 2             |                          |              | 6 586 737                                   | 10 094 998                               | 1 037 223                 | 9 057 775                                     | 2 471 038        | 38%                      |
| 1-3 rue Marconi - Résidence Musica                           | 78400 CHATOU                 | 7                    |               | 2             | 3             | 1             | 1             |                          |              | 2 146 901                                   | 2 209 700                                | 137 364                   | 2 072 336                                     | -74 565          | -3%                      |
| 4 rue Bardou - Chemin de la Garonne                          | 31200 TOULOUSE               | 15                   | 2             | 5             | 1             | 3             | 4             | 2                        |              | 2 111 550                                   | 2 138 389                                | 149 459                   | 1 988 930                                     | -122 620         | -6%                      |
| 2A-2B rue de l'Industrie                                     | 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN | 11                   |               |               | 4             | 4             | 2             | 1                        | 1            | 1 558 811                                   | 1 524 210                                | 102 633                   | 1 421 577                                     | -137 234         | -9%                      |
| 23 avenue du Maréchal Foch<br>13 rue de Diane - 7 Rue Jorand | 95100 ARGENTEUIL             | 12                   |               |               | 3             | 7             | 2             |                          |              | 2 630 330                                   | 2 407 000                                | 135 609                   | 2 271 391                                     | -358 939         | -14%                     |
| 11 rue de la Cerisaie - Les Jardins d'Aragon                 | 92700 COLOMBES               | 17                   |               | 3             | 8             |               | 6             |                          |              | 4 653 389                                   | 5 700 917                                | 372 112                   | 5 328 805                                     | 675 416          | 15%                      |
| VILLA ARTIS<br>169 avenue de la Division Leclerc             | 92290 CHATENAY MALABRY       | 14                   |               |               | 5             | 4             | 3             | 2                        |              | 3 350 773                                   | 3 379 407                                | 201 022                   | 3 178 385                                     | -172 388         | -5%                      |
| 2 avenue du Point du Jour                                    | 69005 LYON                   | 12                   |               |               | 2             | 2             | 8             |                          |              | 2 650 001                                   | 3 240 000                                | 286 497                   | 2 953 503                                     | 303 502          | 11%                      |
| <b>Total</b>   |                              | <b>113</b>           | <b>5</b>      | <b>22</b>     | <b>31</b>     | <b>24</b>     | <b>24</b>     | <b>7</b>                 | <b>3</b>     | <b>25 688 492</b>                           | <b>30 694 621</b>                        | <b>2 421 918</b>          | <b>28 272 703</b>                             | <b>2 584 211</b> | <b>10%</b>               |

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

## Acomptes de liquidation

| Période                        | Date de versement | Montant<br>(en €) | Montant/part<br>(en €) |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| 1 <sup>er</sup> trimestre 2018 | 30/04/2018        | 1 038 240         | 70                     |
| 2 <sup>e</sup> trimestre 2018  | 31/07/2018        | 1 631 520         | 110                    |
| 3 <sup>e</sup> trimestre 2018  | 31/10/2018        | 1 409 040         | 95                     |
| 4 <sup>e</sup> trimestre 2018  | 31/01/2019        | 1 735 344         | 117                    |
| 1 <sup>er</sup> trimestre 2019 | 30/04/2019        | 1 334 880         | 90                     |
| 2 <sup>e</sup> trimestre 2019  | 31/07/2019        | 1 631 520         | 110                    |
| 3 <sup>e</sup> trimestre 2019  | 31/10/2019        | 2 669 760         | 180                    |
| 4 <sup>e</sup> trimestre 2019  | 31/01/2019        | 2 447 280         | 165                    |
| 1 <sup>er</sup> trimestre 2020 | 20/04/2020        | 1 928 160         | 130                    |
| 2 <sup>e</sup> trimestre 2020  | 20/07/2020        | 1 260 720         | 85                     |
| 3 <sup>e</sup> trimestre 2020  | 20/10/2020        | 1 661 184         | 112                    |
| 4 <sup>e</sup> trimestre 2020  | 20/01/2021        | 1 646 352         | 111                    |
| 1 <sup>er</sup> trimestre 2021 | 20/04/2021        | 1 646 352         | 111                    |
| 2 <sup>e</sup> trimestre 2021  | 20/07/2021        | 1 557 360         | 105                    |
| 3 <sup>e</sup> trimestre 2021  | 20/10/2021        | 2 284 128         | 154                    |
| 4 <sup>e</sup> trimestre 2021  | 20/01/2022        | 1 676 016         | 113                    |
| <b>Total</b>                   |                   | <b>27 557 856</b> | <b>1 858</b>           |

## Les expertises

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2021 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 1 497 000 € hors droits et à 1 600 000 € droits inclus, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 1 291 160,90 €.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provision pour gros entretien conduit à une valeur de réalisation au 31 décembre 2021 de 2 098 810,14 €.

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

| (en €)                 | Réel 2021    | Réel 2020    | Évolution<br>2021/2020 |
|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| Valeurs de réalisation | 2 098 810,14 | 9 352 263,53 | -77,56 %               |

## Le marché des parts

### Marché Secondaire

Transactions du marché secondaire suspendues

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

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'exercice 2021.

## 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 2021 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 01/01/2022

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

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

### Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français

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

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

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

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

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

#### Prélèvement à la source (PAS)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (le PAS) est entré en vigueur. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

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

#### Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le contribuable dès lors que le patrimoine immobilier net taxable excède 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Dividendes et distributions assimilées

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

#### Produits de placement à revenus fixes.

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

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

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

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

### Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

## Spécificités du dispositif Robien

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

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

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

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

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

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

| Résultat comptable | Dividendes bruts | Revenus imposables | Revenus fonciers | Produits financiers |
|--------------------|------------------|--------------------|------------------|---------------------|
| -0,29              | 0,00             | 1,38               | 1,38             | 0,00                |

(1) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31 décembre 2021.

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

# 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 choisi en dehors de ses membres.

### Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

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

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

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

### 1. Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

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

#### A) Principes fondamentaux

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

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

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

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

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

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

#### B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

### 3. Conformité

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

### 4. Risques et Contrôle Permanent

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

Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

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

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

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

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 2 février 2021, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2020 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2021.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2021, 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 2021, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 126 collaborateurs au 31 décembre 2021) s'est élevé à 12 047 041 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 289 202 euros, soit 77 % 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 : 2 757 839 euros, soit 23 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (3 collaborateurs au 31 décembre 2021) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2021), 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 et 5 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 de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- 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 :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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



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

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

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

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

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

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

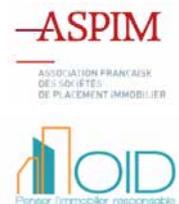
Amundi Immobilier poursuit son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de secrétaire général au sein du conseil d'administration

de l'OID. La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier. L'OID diffuse des données sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France et représente aussi un lieu d'échange et de réflexion avec la tenue de groupes de travail et des publications régulières.

L'OID a été reconnue association d'intérêt général en février 2020.

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

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



---

### Informations sur la durabilité : Réglementation Taxonomie

La SCPI Duo Habitat est classifiée article 6 au titre du Règlement UE 2019/2088 du Parlement Européen du 27 novembre 2019 (Règlement Disclosure) et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement. La Société de Gestion ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement 2019/2088.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental conformément aux dispositions de l'article 7 du règlement (UE) 2020/852 (Règlement Taxonomie). La politique d'investissement du fonds ne prévoit pas à ce stade de promouvoir la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

## Tableaux annexes

### Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

| (en euros)                                       | 2021         | 2020         |
|--|--------------|--------------|
| <b>Valeurs de la société</b>                     |              |              |
| Valeur comptable                                 | 1 892 971,04 | 8 653 713,99 |
| Valeur de réalisation                            | 2 098 810,14 | 9 352 263,53 |
| Valeur de reconstitution                         | 2 098 810,14 | 9 352 263,53 |
| <b>Valeurs de la société ramenées à une part</b> |              |              |
| Valeur comptable                                 | 127,63       | 583,45       |
| Valeur de réalisation                            | 141,51       | 630,55       |
| Valeur de reconstitution                         | 141,51       | 630,55       |

#### 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

|  | 2017       | 2018       | 2019       | 2020       | 2021       |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| 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                 | 637        | 639        | 642        | 642        | 645        |

Le capital a été atteint en janvier 2006.

### Évolution du marché secondaire des parts

|  | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|------|------|------|------|------|
| Nombre de parts cédées ou retirées                                       |      |      |      |      |      |
| Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12 |      |      |      |      |      |
| Demandes de cessions ou de retraits en attente                           |      |      |      |      |      |
| Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait                    |      |      |      |      |      |
| Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)      |      |      |      |      |      |

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

### Évolution du dividende par part sur 5 ans

| (en € par part)  | 2017   | 2018  | 2019   | 2020   | 2021  |
|--|--------|-------|--------|--------|-------|
| Report à nouveau avant affectation du résultat           | 21,62  | 30,48 | 30,48  | 32,27  | 32,27 |
| Dividende brut versé                                     | 16,00  | 12,00 | 12,00  | 9,55   |       |
| Résultat de l'exercice                                   | 23,84  | 12,00 | 13,79  | 9,55   | -0,29 |
| Impact changement de méthode PGR/PGE                     | 1,01   |       |        |        |       |
| Report à nouveau après affectation du résultat           | 30,48  | 30,48 | 32,27  | 32,27  | 31,98 |
| Plus ou moins values comptables sur cessions d'immeubles | 12,12  | 75,89 | 18,91  | 9,46   | 28,02 |
| Provision pour dépréciation                              | -41,08 |       | -30,53 | -14,70 | -6,32 |

PGR/PGE : provisions pour grosses réparations et provisions gros entretien.

### Emploi des fonds

| (en €)                                     | Réel 2020             | Variation          | Réel 2021             |
|--|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| <b>I - Fonds collectés</b>                 | <b>27 325 707,00</b>  | <b>0,00</b>        | <b>27 325 707,00</b>  |
| Capital                                    | 22 544 640,00         |                    | 22 544 640,00         |
| Primes nettes de souscription / fusion     | 4 781 067,00          |                    | 4 781 067,00          |
| <b>II - Emplois des fonds</b>              | <b>-27 844 540,31</b> | <b>-525 900,79</b> | <b>-28 370 441,10</b> |
| Report à nouveau                           | 478 629,17            | -53,37             | 478 575,80            |
| Investissements                            | -7 929 169,48         | 6 638 008,58       | -1 291 160,90         |
| Acompte de liquidation                     | -20 394 000,00        | -7 163 856,00      | -27 557 856,00        |
| <b>Total I+II</b>                          | <b>-518 833,31</b>    | <b>-525 900,79</b> | <b>-1 044 734,10</b>  |
| <b>Montant restant à investir (I + II)</b> | <b>-518 833,31</b>    | <b>-525 900,79</b> | <b>-1 044 734,10</b>  |

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

## Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31 décembre 2021 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                  |                     | 3            | 3             |               | 76               | 82       |
| Montant total des factures concernées (en €)    |                     | 3 852        | 587           |               | 106 865          | 111 304  |
| Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice |                     | 3,62 %       | 0,55 %        |               | 100,35 %         | 104,52 % |

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

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

## Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31 décembre 2021 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                        | 2                 | 1            | 14            | 5             | 13               | 35      |
| Montant total des factures concernées (en €)          | 563               | -25          | -1 110        | 438           | -4 290           | -4 423  |
| Pourcentage du montant total des achats de l'exercice | 0,08 %            |              | -0,16 %       | 0,06 %        | -0,63 %          | -0,65 % |

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

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

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

|  | 2017                |                 | 2018                |                 | 2019                |                 | 2020                |                 | 2021                |                  |
|--|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|------------------|
|  | Euros pour une part | % total revenus | Euros pour une part | % total revenus | Euros pour une part | % total revenus | Euros pour une part | % total revenus | Euros pour une part | % total revenus  |
| <b>Revenus<sup>(1)</sup></b>                             |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                  |
| Recettes locatives brutes                                | 62,27               | 93,09 %         | 46,06               | 62,39 %         | 36,71               | 58,14 %         | 24,44               | 60,24 %         | 7,59                | 87,48 %          |
| Produits financiers                                      |                     |                 | 0,01                | 0,01 %          |                     |                 |                     |                 |                     |                  |
| Produits divers  | 4,62                | 6,91 %          | 27,76               | 37,60 %         | 26,43               | 41,86 %         | 16,13               | 39,76 %         | 1,09                | 12,52 %          |
| <b>Total des revenus</b>                                 | <b>66,89</b>        | <b>100,00 %</b> | <b>73,83</b>        | <b>100,00 %</b> | <b>63,13</b>        | <b>100,00 %</b> | <b>40,57</b>        | <b>100,00 %</b> | <b>8,68</b>         | <b>100,00 %</b>  |
| <b>Charges externes<sup>(1)</sup></b>                    |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                  |
| Commission de gestion                                    | -7,53               | -11,26 %        | -5,61               | -7,60 %         | -4,68               | -7,42 %         | -2,67               | -6,58 %         | -0,94               | -10,83 %         |
| Autres frais de gestion                                  | -4,18               | -6,24 %         | -6,19               | -8,38 %         | -6,94               | -10,98 %        | -3,72               | -9,16 %         | -7,76               | -89,38 %         |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice           | -10,58              | -15,81 %        | -5,35               | -7,25 %         | -3,83               | -6,07 %         | -2,39               | -5,90 %         | -1,09               | -12,59 %         |
| Charges locatives non récupérables                       | -18,67              | -27,91 %        | -45,52              | -61,66 %        | -35,73              | -56,60 %        | -21,99              | -54,20 %        | -4,63               | -53,37 %         |
| <b>Sous-total Charges externes</b>                       | <b>-40,95</b>       | <b>-61,22 %</b> | <b>-62,67</b>       | <b>-84,89 %</b> | <b>-51,19</b>       | <b>-81,08 %</b> | <b>-30,76</b>       | <b>-75,83 %</b> | <b>-14,42</b>       | <b>-166,17 %</b> |
| <b>Charges internes</b>                                  |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                  |
| Amortissements   |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                  |
| - patrimoine   |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                  |
| - autre  |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                  |
| Provision nette <sup>(2)</sup>                           |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                  |
| - pour travaux   |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                  |
| - autres   |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                  |
| <b>Sous-total Charges internes</b>                       | <b>-2,06</b>        | <b>-3,08 %</b>  | <b>0,77</b>         | <b>1,04 %</b>   | <b>1,98</b>         | <b>3,14 %</b>   | <b>-0,08</b>        | <b>-0,20 %</b>  | <b>6,06</b>         | <b>69,88 %</b>   |
| <b>Total des charges</b>                                 | <b>-43,01</b>       | <b>-64,30 %</b> | <b>-61,90</b>       | <b>-83,85 %</b> | <b>-49,20</b>       | <b>-77,93 %</b> | <b>-30,85</b>       | <b>-76,03 %</b> | <b>-8,36</b>        | <b>-96,29 %</b>  |
| Charges financières                                      | -0,04               | -0,06 %         | -0,04               | -0,05 %         | -0,14               | -0,22 %         | -0,18               | -0,44 %         | -0,05               | -0,58 %          |
| <b>Résultat courant</b>                                  | <b>23,84</b>        | <b>35,64 %</b>  | <b>11,89</b>        | <b>16,10 %</b>  | <b>13,79</b>        | <b>21,84 %</b>  | <b>9,55</b>         | <b>23,53 %</b>  | <b>0,27</b>         | <b>3,14 %</b>    |
| Produits exceptionnels                                   |                     |                 | 0,11                | 0,15 %          |                     |                 |                     |                 |                     |                  |
| Charges exceptionnelles                                  |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                  |
| <b>Résultat net comptable</b>                            | <b>23,84</b>        | <b>35,64 %</b>  | <b>12,00</b>        | <b>16,26 %</b>  | <b>13,79</b>        | <b>21,85 %</b>  | <b>9,55</b>         | <b>23,53 %</b>  | <b>-0,29</b>        | <b>-3,35 %</b>   |
| Variation du report à nouveau - Dotation (-) Reprise (+) | -7,84               | -11,72 %        |                     |                 | -1,79               | -2,84 %         | 0,00                | 0,01 %          | 0,29                | 3,35 %           |
| Revenu brut distribué                                    | 16,00               | 23,92 %         | 12,00               | 16,25 %         | 12,00               | 19,01 %         | 9,55                | 23,54 %         |                     |                  |

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

# Comptes annuels - au 31 décembre 2021

## État du patrimoine

| (en €)  | 31 décembre 2021     |                     | 31 décembre 2020     |                     |
|---|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
|   | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées    | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées    |
| <b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>   |                      |                     |                      |                     |
| <b>1 - Immobilisations locatives</b>  |                      |                     |                      |                     |
| Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)                                     |                      |                     |                      |                     |
| Amortissements droits réels   |                      |                     |                      |                     |
| Concessions   |                      |                     |                      |                     |
| Amortissements concessions  |                      |                     |                      |                     |
| Construction sur sol d'autrui   |                      |                     |                      |                     |
| Amortissements construction sur sol d'autrui  |                      |                     |                      |                     |
| Terrains et constructions locatives (y compris agencements)                                     | 1 291 160,90         | 1 497 000,00        | 7 776 450,46         | 8 475 000,00        |
| Immobilisations en cours  |                      |                     |                      |                     |
| <b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>   | <b>1 291 160,90</b>  | <b>1 497 000,00</b> | <b>7 776 450,46</b>  | <b>8 475 000,00</b> |
| <b>2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>  |                      |                     |                      |                     |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives   |                      |                     |                      |                     |
| Provision pour gros entretien   |                      |                     |                      |                     |
| Provisions pour risques et charges  |                      |                     |                      |                     |
| <b>Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>                               | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         |
| <b>3 - Titres financiers contrôlés</b>  |                      |                     |                      |                     |
| Immobilisations financières contrôlées  |                      |                     |                      |                     |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées                            |                      |                     |                      |                     |
| Provisions pour risques et charges  |                      |                     |                      |                     |
| <b>Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés</b>   | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         |
| <b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>   | <b>1 291 160,90</b>  | <b>1 497 000,00</b> | <b>7 776 450,46</b>  | <b>8 475 000,00</b> |
| <b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>   |                      |                     |                      |                     |
| <b>Immobilisations financières non contrôlées</b>   |                      |                     |                      |                     |
| Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées                                       |                      |                     |                      |                     |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées     |                      |                     |                      |                     |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées |                      |                     |                      |                     |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées                               |                      |                     |                      |                     |
| <b>TOTAL II - Immobilisations financières</b>   | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         |
| <b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>  |                      |                     |                      |                     |
| <b>1 - Actifs immobilisés</b>   |                      |                     |                      |                     |
| Associés capital souscrit non appelé  |                      |                     |                      |                     |
| Immobilisations incorporelles   |                      |                     |                      |                     |
| Immobilisations financières autres que les titres de participation                              | 4 728,75             | 4 728,75            | 6 774,18             | 6 774,18            |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation             |                      |                     |                      |                     |
| <b>Sous-total 1 - Actifs immobilisés</b>  | <b>4 728,75</b>      | <b>4 728,75</b>     | <b>6 774,18</b>      | <b>6 774,18</b>     |
| <b>2 - Créances</b>   |                      |                     |                      |                     |
| Locataires et comptes rattachés   | 171 248,97           | 171 248,97          | 275 801,75           | 275 801,75          |
| Provisions pour dépréciation des créances   | -107 312,64          | -107 312,64         | -195 088,51          | -195 088,51         |
| Autres créances   | 19 919,22            | 19 919,22           | 14 933,00            | 14 933,00           |
| <b>Sous-total 2 - Créances</b>  | <b>83 855,55</b>     | <b>83 855,55</b>    | <b>95 646,24</b>     | <b>95 646,24</b>    |
| <b>3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>   |                      |                     |                      |                     |
| Valeurs mobilières de placement   |                      |                     |                      |                     |
| Fonds de remboursement  |                      |                     |                      |                     |
| Autres disponibilités   | 3 111 245,84         | 3 111 245,84        | 3 456 105,08         | 3 456 105,08        |
| <b>Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>                                    | <b>3 111 245,84</b>  | <b>3 111 245,84</b> | <b>3 456 105,08</b>  | <b>3 456 105,08</b> |
| <b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>  | <b>3 199 830,14</b>  | <b>3 199 830,14</b> | <b>3 558 525,50</b>  | <b>3 558 525,50</b> |

| (en €)   | 31 décembre 2021     |                      | 31 décembre 2020     |                      |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|  | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées     | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées     |
| <b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>                   |                      |                      |                      |                      |
| Provisions pour risques et charges                   | -1 605,39            | -1 605,39            | -3 784,40            | -3 784,40            |
| <b>Dettes</b>  |                      |                      |                      |                      |
| Dettes financières                                   | -3 457,00            | -3 457,00            | -18 982,17           | -18 982,17           |
| Dettes d'exploitation                                | -612 741,90          | -612 741,90          | -465 879,75          | -465 879,75          |
| Dettes diverses                                      | -1 980 215,71        | -1 980 215,71        | -2 192 615,65        | -2 192 615,65        |
| <b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>             | <b>-2 598 020,00</b> | <b>-2 598 020,00</b> | <b>-2 681 261,97</b> | <b>-2 681 261,97</b> |
| <b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b> |                      |                      |                      |                      |
| Charges constatées d'avance                          |                      |                      |                      |                      |
| Autres comptes de régularisation                     |                      |                      |                      |                      |
| Produits constatés d'avance                          |                      |                      |                      |                      |
| <b>TOTAL V - Comptes de régularisation</b>           |                      |                      | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>   | <b>1 892 971,04</b>  |                      | <b>8 653 713,99</b>  |                      |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>              |                      | <b>2 098 810,14</b>  |                      | <b>9 352 263,53</b>  |

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

## Tableau de variation des capitaux propres

| (en €)   | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2021 | Affectation du résultat | Autres mouvements    | Situation de clôture<br>au 31/12/2021 |
|--|--|-------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| <b>1 - Capital</b>   |  |                         |                      |                                       |
| Capital souscrit   | 22 544 640,00                          |                         |                      | 22 544 640,00                         |
| Droit de partage   | -168 898,00                            |                         | -8 184,00            | -177 082,00                           |
| Acompte de liquidation   | -20 394 000,00                         |                         | -7 163 856,00        | -27 557 856,00                        |
| Capital en cours de souscription                                       |  |                         |                      |                                       |
| <b>Sous-total 1 - Capital</b>  | <b>1 981 742,00</b>                    |                         | <b>-7 172 040,00</b> | <b>-5 190 298,00</b>                  |
| <b>2 - Primes d'émission</b>   |  |                         |                      |                                       |
| Primes d'émission ou de fusion   | 7 119 360,00                           |                         |                      | 7 119 360,00                          |
| Primes d'émission en cours de souscription                             |  |                         |                      |                                       |
| Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion                          | -2 472 364,02                          |                         |                      | -2 472 364,02                         |
| <b>Sous-total 2 - Prime d'émission</b>                                 | <b>4 646 995,98</b>                    |                         | <b>0,00</b>          | <b>4 646 995,98</b>                   |
| <b>3 - Autres capitaux propres</b>                                     |  |                         |                      |                                       |
| Ecart de réévaluation  |  |                         |                      |                                       |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs                          |  |                         |                      |                                       |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable            |  |                         |                      |                                       |
| Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées | 1 546 400,21                           |                         | 415 614,35           | 1 962 014,56                          |
| Réserves   |  |                         |                      |                                       |
| Report à nouveau   | 478 629,17                             | -53,37                  |                      | 478 575,80                            |
| <b>Sous-total 3 - Autres capitaux propres</b>                          | <b>2 025 029,38</b>                    | <b>-53,37</b>           | <b>415 614,35</b>    | <b>2 440 590,36</b>                   |
| <b>4 - Résultat de l'exercice</b>                                      |  |                         |                      |                                       |
| Résultat de l'exercice   | 141 592,23                             | -141 592,23             | -4 317,30            | -4 317,30                             |
| Acomptes sur distribution  | -141 645,60                            | 141 645,60              |                      |                                       |
| <b>Sous-total 4 - Résultat de l'exercice</b>                           | <b>-53,37</b>                          | <b>53,37</b>            | <b>-4 317,30</b>     | <b>-4 317,30</b>                      |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)</b>                           | <b>8 653 713,99</b>                    | <b>0,00</b>             | <b>-6 760 742,95</b> | <b>1 892 971,04</b>                   |

## Engagements hors bilan

| (en €)             | Exercice 2021 | Exercice 2020 |
|--------------------|---------------|---------------|
| Dettes garanties   |               |               |
| Engagements donnés |               |               |
| Engagements reçus  |               |               |
| Garanties données  |               |               |
| Garanties reçues   |               |               |
| Aval, cautions     |               |               |

Il n'y a pas d'engagements hors bilan en 2021.

## Engagements réciproques

Il n'y a pas d'engagements réciproques en 2021.

## Compte de résultat

| (en €)   | 31 décembre 2021 |                   | 31 décembre 2020 |                   |
|--|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|  | Détail           | Total             | Détail           | Total             |
| <b>I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>                                    |                  |                   |                  |                   |
| <b>1 - Produits immobiliers</b>  |                  |                   |                  |                   |
| Loyers   | 112 610,44       |                   | 362 487,76       |                   |
| Charges facturées  | -8 872,21        |                   | 14 595,74        |                   |
| Produits des participations contrôlées   |                  |                   |                  |                   |
| Produits annexes   | 2 750,30         |                   | 2 743,39         |                   |
| Reprise de provisions  |                  |                   |                  |                   |
| Transfert de charges immobilières  | 355 447,66       |                   | 236 480,63       |                   |
| <b>Sous-total 1 - Produits immobiliers</b>                                       |                  | <b>461 936,19</b> |                  | <b>616 307,52</b> |
| <b>2 - Charges immobilières</b>  |                  |                   |                  |                   |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                                      | -8 872,21        |                   | 14 595,74        |                   |
| Travaux de gros entretien  |                  |                   |                  |                   |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif  | 16 207,83        |                   | 35 494,70        |                   |
| Dotations aux provisions pour gros entretien                                     |                  |                   |                  |                   |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers            |                  |                   |                  |                   |
| Autres charges immobilières  | 410 781,92       |                   | 326 103,26       |                   |
| <b>Sous-total 2 - Charges immobilières</b>                                       |                  | <b>418 117,54</b> |                  | <b>376 193,70</b> |
| <b>Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)</b>                        |                  | <b>43 818,65</b>  |                  | <b>240 113,82</b> |
| <b>II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>             |                  |                   |                  |                   |
| <b>1 - Produits d'exploitation</b>   |                  |                   |                  |                   |
| Reprise d'amortissements d'exploitation  |                  |                   |                  |                   |
| Reprise de provisions d'exploitation   |                  |                   |                  |                   |
| Reprise de provisions pour créances douteuses                                    | 88 274,01        |                   | 4 690,08         |                   |
| Reprise de provisions pour risques et charges                                    | 3 784,40         |                   | 5 630,72         |                   |
| Transfert de charges d'exploitation  | 128 964,39       |                   | 24 748,28        |                   |
| Autres produits  | 2,15             |                   | 3,65             |                   |
| <b>Sous-total 1 - Produits d'exploitation</b>                                    |                  | <b>221 024,95</b> |                  | <b>35 072,73</b>  |
| <b>2 - Charges d'exploitation</b>  |                  |                   |                  |                   |
| Commissions de la Société de Gestion   | 142 905,79       |                   | 64 336,03        |                   |
| Charges d'exploitation de la société   | 55 191,96        |                   | 50 013,92        |                   |
| Diverses charges d'exploitation  | 59 863,04        |                   | 5 100,41         |                   |
| Dotations aux amortissements d'exploitation                                      |                  |                   |                  |                   |
| Dotations aux provisions d'exploitation  | 1 605,39         |                   | 3 784,40         |                   |
| Dépréciation des créances douteuses  | 498,14           |                   | 7 733,99         |                   |
| <b>Sous-total 2 - Charges d'exploitation</b>                                     |                  | <b>260 064,32</b> |                  | <b>130 968,75</b> |
| <b>Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)</b> |                  | <b>-39 039,37</b> |                  | <b>-95 896,02</b> |

| (en €)   | 31 décembre 2021 |                  | 31 décembre 2020 |                   |
|--|------------------|------------------|------------------|-------------------|
|  | Détail           | Total            | Détail           | Total             |
| <b>III - RÉSULTAT FINANCIER</b>                                |                  |                  |                  |                   |
| <b>1 - Produits financiers</b>                                 |                  |                  |                  |                   |
| Dividendes des participations non contrôlées                   |                  |                  |                  |                   |
| Produits d'intérêts des comptes courants                       |                  |                  |                  |                   |
| Autres produits financiers                                     |                  |                  |                  |                   |
| Reprise de provisions sur charges financières                  |                  |                  |                  |                   |
| <b>Sous-total 1 - Produits financiers</b>                      |                  |                  |                  | <b>0,00</b>       |
| <b>2 - Charges financières</b>                                 |                  |                  |                  |                   |
| Charges d'intérêts des emprunts                                |                  |                  |                  |                   |
| Charges d'intérêts des comptes courants                        |                  |                  |                  |                   |
| Autres charges financières                                     | 740,57           |                  | 2 625,57         |                   |
| Dépréciations des charges financières                          |                  |                  |                  |                   |
| <b>Sous-total 2 - Charges financières</b>                      |                  | <b>740,57</b>    |                  | <b>2 625,57</b>   |
| <b>Total III - Résultat financier (1-2)</b>                    |                  | <b>-740,57</b>   |                  | <b>-2 625,57</b>  |
| <b>IV - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>                              |                  |                  |                  |                   |
| <b>1 - Produits exceptionnels</b>                              |                  |                  |                  |                   |
| Produits exceptionnels   |                  | -8 356,01        |                  |                   |
| Reprises d'amortissements et provisions exceptionnelles        |                  |                  |                  |                   |
| <b>Sous-total 1 - Produits exceptionnels</b>                   |                  | <b>-8 356,01</b> |                  | <b>0,00</b>       |
| <b>2 - Charges exceptionnelles</b>                             |                  |                  |                  |                   |
| Charges exceptionnelles  |                  |                  |                  |                   |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles |                  |                  |                  |                   |
| <b>Sous-total 2 - Charges exceptionnelles</b>                  |                  | <b>0,00</b>      |                  | <b>0,00</b>       |
| <b>Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)</b>                  |                  | <b>-8 356,01</b> |                  | <b>0,00</b>       |
| <b>Résultat net (I+II+III+IV)</b>                              |                  | <b>-4 317,30</b> |                  | <b>141 592,23</b> |

# Règles et méthodes comptables

## Faits caractéristiques de l'exercice

La société est en phase de fin de liquidation. Le patrimoine vendu en 2021 avait une valeur nette comptable de 6 404 301 euros. La vente a permis d'enregistrer une plus-value globale de cession de 611 916 euros. Cette plus-value comptable est nette de tous les frais afférents aux cessions et anticipe les coûts liés à la liquidation en cours. Nous estimons que l'épidémie de Covid n'a pas eu d'impact quantifiable sur l'activité de cessions de votre SCPI en 2021.

## Evénements post-clôture

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, outre ses aspects humanitaires, a déjà impacté, à la date de rédaction de ce rapport, l'économie mondiale. La SCPI n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie.

La SCPI possède 4 lots en cours de cession à la date de rédaction du rapport. Même si un risque lié au conflit armé entre l'Ukraine et la Russie n'est pas à exclure, il nous paraît limité sur les ventes en cours.

## Règles et méthodes comptables

### Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

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

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

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

### Immobilisations incorporelles

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

### Immobilisations locatives

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

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

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

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI. Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 22 décembre 2021.

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

### Créances et dettes

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

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

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

### Provisions pour créances locataires

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

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

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

### Nature des charges non immobilisables

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

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

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

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

#### Travaux de remise en état

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

### Provision pour gros 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 (2022-2026) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

Ce plan glissant est révisé chaque année.

Commissions de la Société de Gestion

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

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

### Provision pour risques et charges

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

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

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 2021     |                     | 31 décembre 2020     |                     |
|--|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
|  | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées    | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées    |
| <b>Terrains et constructions locatives</b> |                      |                     |                      |                     |
| Habitations                                | 1 291 160,90         | 1 497 000,00        | 7 776 450,46         | 8 475 000,00        |
| <b>Total</b>                               | <b>1 291 160,90</b>  | <b>1 497 000,00</b> | <b>7 776 450,46</b>  | <b>8 475 000,00</b> |

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

## Situation des investissements (patrimoine restant au 31/12/2021)

| Adresse                           | Ville                        | Date acquisition | Affectation surface détaillée | Nbre de logements/ immeuble | Surface en m <sup>2</sup> | Prix d'acquisition (en €) | Travaux (en €)      | Valeur nette comptable (en €) |                     |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------|
| <b>Ile-de-France</b>              |                              |                  |                               |                             |                           |                           |                     |                               |                     |
| 169 avenue de la Division Leclerc | 92290 CHATENAY MALABRY       | 2006             | Résidentiel                   | 2                           | 145,35                    | 501 872,93                |                     | 501 872,93                    |                     |
| <b>Sous-total Ile-de-France</b>   |                              |                  |                               | <b>1 immeuble</b>           | <b>2</b>                  | <b>145,35</b>             | <b>501 872,93</b>   | <b>0,00</b>                   | <b>501 872,93</b>   |
| <b>Régions</b>                    |                              |                  |                               |                             |                           |                           |                     |                               |                     |
| 4 rue Bardou                      | 31200 TOULOUSE               | 2006             | Résidentiel                   | 4                           | 242,67                    | 753 350,45                |                     | 753 350,45                    |                     |
| 2A/2B rue de l'Industrie          | 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN | 2006             | Résidentiel                   | 1                           | 89,55                     | 35 937,52                 |                     | 35 937,52                     |                     |
| <b>Sous-total Régions</b>         |                              |                  |                               | <b>2 immeuble(s)</b>        | <b>5</b>                  | <b>332,22</b>             | <b>789 287,97</b>   | <b>0,00</b>                   | <b>789 287,97</b>   |
| <b>Total 2021</b>                 |                              |                  |                               | <b>3 immeuble(s)</b>        | <b>7</b>                  | <b>477,57</b>             | <b>1 291 160,90</b> | <b>0,00</b>                   | <b>1 291 160,90</b> |
| <b>Total 2020</b>                 |                              |                  |                               | <b>8 immeuble(s)</b>        | <b>31</b>                 | <b>2 174</b>              | <b>7 776 450,46</b> | <b>0,00</b>                   | <b>7 776 450,46</b> |

## Plan pluri-annual des gros entretien

Il n'y a pas de plan pluri-annual des gros entretien en 2021.

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

| (en €)  | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2021 | Augmentation | Diminution          | Situation de clôture<br>au 31/12/2021 |
|---|--|--------------|---------------------|---------------------------------------|
| <b>1 - Immobilisations incorporelles</b>            |  |              |                     |                                       |
| Frais de constitution                               |  |              |                     |                                       |
| Frais d'augmentation de capital                     |  |              |                     |                                       |
| Frais de fusion                                     |  |              |                     |                                       |
| <b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b> | <b>0,00</b>                            | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>                           |
| <b>2 - Immobilisations corporelles</b>              |  |              |                     |                                       |
| Terrains et constructions locatives                 | 7 776 450,46                           |              | 6 485 289,56        | 1 291 160,90                          |
| Agencements et installations                        |  |              |                     |                                       |
| Immobilisations en cours                            |  |              |                     |                                       |
| Titres de sociétés de personnes - parts et actions  |  |              |                     |                                       |
| Frais d'acquisition des immeubles                   |  |              |                     |                                       |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives   |  |              |                     |                                       |
| <b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>   | <b>7 776 450,46</b>                    | <b>0,00</b>  | <b>6 485 289,56</b> | <b>1 291 160,90</b>                   |
| <b>3 - Immobilisations financières</b>              |  |              |                     |                                       |
| Fonds de roulement sur charges syndics              | 6 774,18                               |              | 2 045,43            | 4 728,75                              |
| Remboursement des fonds de roulement                |  |              |                     |                                       |
| Créances rattachées aux titres de participation     |  |              |                     |                                       |
| <b>Sous-total 3 - immobilisations financières</b>   | <b>6 774,18</b>                        | <b>0,00</b>  | <b>2 045,43</b>     | <b>4 728,75</b>                       |
| <b>Total</b>  | <b>7 783 224,64</b>                    | <b>0,00</b>  | <b>6 487 334,99</b> | <b>1 295 889,65</b>                   |

## Tableau de variation des amortissements

| (en €)   | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2021 | Augmentation | Diminution  | Situation de clôture<br>au 31/12/2021 |
|--|--|--------------|-------------|---------------------------------------|
| <b>1 - Immobilisations incorporelles</b>             |  |              |             |                                       |
| Frais de constitution                                |  |              |             |                                       |
| Frais d'augmentation de capital                      |  |              |             |                                       |
| Frais de fusion                                      |  |              |             |                                       |
| <b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>  | <b>0,00</b>                            | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>                           |
| <b>2 - Immobilisations corporelles</b>               |  |              |             |                                       |
| Dépréciation des terrains et constructions locatives |  |              |             |                                       |
| Travaux locatifs                                     |  |              |             |                                       |
| Agencements et installations                         |  |              |             |                                       |
| Frais d'acquisition des immeubles                    |  |              |             |                                       |
| Frais de notaire                                     |  |              |             |                                       |
| Droits d'enregistrements                             |  |              |             |                                       |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives    |  |              |             |                                       |
| <b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>    | <b>0,00</b>                            | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>                           |
| <b>Total</b>   | <b>0,00</b>                            | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>                           |

## Détail des autres actifs d'exploitation

| (en €)  | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2021 | Moins d'un an    | Degré de liquidité<br>De 1 à 5 ans | Plus de 5 ans | Situation de clôture<br>au 31/12/2021 |
|---|--|------------------|------------------------------------|---------------|---------------------------------------|
| <b>Créances locataires et comptes rattachés</b> |  |                  |                                    |               |                                       |
| Créances locataires                             | 78 496,24                              | 63 936,33        |                                    |               | 63 936,33                             |
| Locataires douteux                              | 197 305,51                             | 107 312,64       |                                    |               | 107 312,64                            |
| Dépréciation des créances                       | -195 088,51                            | -107 312,64      |                                    |               | -107 312,64                           |
| <b>Autres créances</b>                          |  |                  |                                    |               |                                       |
| Intérêts ou dividendes à recevoir               |  |                  |                                    |               |                                       |
| Etat et autres collectivités                    | 3 320,69                               | 3 320,44         |                                    |               | 3 320,44                              |
| Associés opération sur capital                  | 11 612,31                              | 11 612,31        |                                    |               | 11 612,31                             |
| Syndic  |  |                  |                                    |               |                                       |
| Autres débiteurs                                |  | 4 986,47         |                                    |               | 4 986,47                              |
| <b>Total</b>                                    | <b>95 646,24</b>                       | <b>83 855,55</b> |                                    | <b>0,00</b>   | <b>83 855,55</b>                      |

## Tableau de variation de provision - Actif

| (en €)                        | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2021 | Dotation | Reprise | Situation de clôture<br>au 31/12/2021 |
|-------------------------------|--|----------|---------|---------------------------------------|
| Provision pour gros entretien |  |          |         |                                       |

## Détail des autres passifs d'exploitation

| (en €)                                   | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2021 | Moins d'un an       | Degré d'exigibilité<br>De 1 à 5 ans | Plus de 5 ans   | Situation de clôture<br>au 31/12/2021 |
|--|--|---------------------|-------------------------------------|-----------------|---------------------------------------|
| Provisions pour risques et charges       |  |                     |                                     |                 |                                       |
| Dépôts de garantie reçus                 | 18 982,17                              |                     |                                     | 3 457,00        | 3 457,00                              |
| Dettes auprès d'établissements de crédit |  |                     |                                     |                 |                                       |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 465 879,75                             | 612 741,90          |                                     |                 | 612 741,90                            |
| Dettes diverses                          |  |                     |                                     |                 |                                       |
| Dettes sur immobilisations               |  |                     |                                     |                 |                                       |
| Locataires créditeurs                    | 8 456,06                               | 8 422,99            |                                     |                 | 8 422,99                              |
| Dettes aux associés                      | 1 900 586,71                           | 1 706 280,39        |                                     |                 | 1 706 280,39                          |
| Dettes fiscales                          | 168 898,00                             | 179 429,00          |                                     |                 | 179 429,00                            |
| Autres dettes diverses                   | 114 674,88                             | 86 083,33           |                                     |                 | 86 083,33                             |
| <b>Total</b>                             | <b>2 677 477,57</b>                    | <b>2 592 957,61</b> |                                     | <b>3 457,00</b> | <b>2 596 414,61</b>                   |

## Tableau de variation de provision - Passif

| (en €)  | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2021 | Dotation        | Reprise          | Situation de clôture<br>au 31/12/2021 |
|---|--|-----------------|------------------|---------------------------------------|
| Dépréciations pour charges sur lots vacants et non récupérables |  |                 |                  |                                       |
| Provision pour litiges  |  |                 |                  |                                       |
| Provision pour risques  | 3 500,94                               | 1 605,39        | -3 500,94        | 1 605,39                              |
| Provision pour charges  | 283,46                                 |                 | -283,46          |                                       |
| <b>Total</b>  | <b>3 784,40</b>                        | <b>1 605,39</b> | <b>-3 784,40</b> | <b>1 605,39</b>                       |

## Variations de placements et disponibilités

| (en €)                          | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2021 | Augmentation        | Diminution          | Situation de clôture<br>au 31/12/2021 |
|---------------------------------|--|---------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Valeurs mobilières de placement |  |                     |                     |                                       |
| Fonds de remboursement          |  |                     |                     |                                       |
| Autres disponibilités           | 3 456 105,08                           | 7 463 023,78        | 7 807 883,02        | 3 111 245,84                          |
| <b>Total</b>                    | <b>3 456 105,08</b>                    | <b>7 463 023,78</b> | <b>7 807 883,02</b> | <b>3 111 245,84</b>                   |

## Variation du poste de comptes de régularisation

| (en €)                           | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2021 | Augmentation | Diminution | Situation de clôture<br>au 31/12/2021 |
|----------------------------------|--|--------------|------------|---------------------------------------|
| Charges constatées d'avance      |  |              |            |                                       |
| Autres comptes de régularisation |  |              |            |                                       |
| Produits constatés d'avance      |  |              |            |                                       |
| <b>Total</b>                     |  |              |            |                                       |

## Détail des capitaux propres

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

| Capitaux propres<br>(en €)  | Début d'exercice    | Augmentation  | Affectation du résultat<br>Résultat | Distribution | Diminution | Fin d'exercice      |
|---|---------------------|---------------|-------------------------------------|--------------|------------|---------------------|
| Capital   | 22 544 640,00       |               |                                     |              |            | 22 544 640,00       |
| Prime d'émission  | 7 119 360,00        |               |                                     |              |            | 7 119 360,00        |
| Acomptes de distribution et droit de partage                            | -20 562 898,00      | -7 172 040,00 |                                     |              |            | -27 734 938,00      |
| 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 *               | 1 565 090,01        | 419 878,69    |                                     |              |            | 1 984 968,70        |
| Distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles | -18 689,80          | -4 264,34     |                                     |              |            | -22 954,14          |
| Report à nouveau  | 478 629,17          |               | 141 592,23                          | -141 645,60  |            | 478 575,80          |
| Résultat distribué 2021   | -53,37              |               | -4 317,30                           |              | -26 583,07 | -4 317,30           |
| <b>Total</b>  | <b>8 653 713,99</b> |               |                                     |              |            | <b>1 892 971,04</b> |

\* incluant les éventuelles provisions pour dépréciation d'actifs.

## Détail des plus ou moins-values

| (en €)  | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2021 | Augmentation      | Diminution        | Situation de clôture<br>au 31/12/2021 |
|---|--|-------------------|-------------------|---------------------------------------|
| Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles *               | 1 565 090,01                           | 661 220,11        | 241 341,42        | 1 984 968,70                          |
| Distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles | -18 689,80                             | -4 264,34         |                   | -22 954,14                            |
| <b>Total</b>  | <b>1 546 400,21</b>                    | <b>656 955,77</b> | <b>241 341,42</b> | <b>1 962 014,56</b>                   |

\* incluant les éventuelles provisions pour dépréciation d'actifs.

## Détail par immeuble

| Plus et moins-values réalisées par immeubles (en €)           | Plus-value        | Moins-value       |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Cessions 2021</b>  |                   |                   |
| 169 avenue de la Division Leclerc - 92290 CHATENAY MALABRY    |                   | 46 365,76         |
| 21 avenue du Maréchal Foch-13 rue de Diane - 95100 ARGENTEUIL |                   | 69 123,89         |
| 64/66 boulevard de La Mission Marchand - 92400 COURBEVOIE     | 211 405,45        |                   |
| 1/3 rue Marconi - 78400 CHATOU                                |                   | 27 053,36         |
| 2 avenue du Point Du Jour - 69005 LYON                        | 231 407,58        |                   |
| 4 rue Bardou - 31200 TOULOUSE                                 | 216 504,61        |                   |
| 2A/2B rue de l'Industrie - 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN       | 1 902,47          |                   |
| <b>Sous-total des cessions 2021</b>                           | <b>661 220,11</b> | <b>142 543,01</b> |
| Divers frais liés aux cessions d'actif                        |                   | 5 000,00          |
| Provision pour dépréciation                                   |                   | 93 798,41         |
| <b>Total 2021</b>   | <b>661 220,11</b> | <b>241 341,42</b> |

## Détail du compte de résultat

### Détail sur certains postes des produits immobiliers

| (en €)   | 31/12/2021        | 31/12/2020        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Détail des charges refacturées</b>                |                   |                   |
| - Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères |                   |                   |
| - Charges locatives                                  | 14 542,62         | 47 797,23         |
| - Entretien  | -4 929,48         | -16 075,27        |
| - Divers   | -18 485,35        | -17 126,22        |
| <b>Total</b>   | <b>-8 872,21</b>  | <b>14 595,74</b>  |
| <b>Détail des produits annexes</b>                   |                   |                   |
| - Indemnités de remise en état                       | 782,00            | 1 569,53          |
| - Indemnités frais procédures                        | 1 968,30          | 1 173,86          |
| - Indemnités de résiliation                          |                   |                   |
| - Divers   |                   |                   |
| <b>Total</b>   | <b>2 750,30</b>   | <b>2 743,39</b>   |
| <b>Détail des transferts de charges</b>              |                   |                   |
| - Frais acquisition                                  |                   |                   |
| - Commission de cession                              | 342 079,36        | 232 891,64        |
| - Remboursement assurance                            | 13 368,30         | 3 588,99          |
| <b>Total</b>   | <b>355 447,66</b> | <b>236 480,63</b> |

### Détail sur certains postes de charges immobilières

| (en €)  | 31/12/2021        | 31/12/2020        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Détail des autres charges immobilières</b> |                   |                   |
| - Charges sur locaux vacants                  | 45 690,11         | 15 100,13         |
| - Charges non récupérables                    | 4 358,90          | 10 754,78         |
| - Assurances non récupérables                 | 289,60            | 479,00            |
| <b>Total</b>                                  | <b>50 338,61</b>  | <b>26 333,91</b>  |
| <b>Détail des commissions et honoraires</b>   |                   |                   |
| - Honoraires de gestion                       | 13,08             | 13,08             |
| - Honoraires de relocation                    |                   | -0,03             |
| - Honoraires d'avocats                        |                   |                   |
| - Commission d'arbitrage                      | 342 079,36        | 232 891,64        |
| - Honoraires d'acquisition                    |                   |                   |
| - Honoraires d'expertise                      |                   | 4 523,80          |
| - Frais de contentieux                        | 6 860,60          | 10 562,33         |
| - Honoraires divers                           | 4 225,53          | 9 411,51          |
| <b>Total</b>                                  | <b>353 178,57</b> | <b>257 402,33</b> |
| <b>Détail des impôts et taxes</b>             |                   |                   |
| - Taxes foncières                             | 5 202,74          | 42 367,04         |
| - Taxes sur les ordures ménagères             |                   |                   |
| - Taxes sur les bureaux                       |                   |                   |
| - Autres taxes                                | 2 062,00          | -0,02             |
| <b>Total</b>                                  | <b>7 264,74</b>   | <b>42 367,02</b>  |

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

| (en €)                                 | 31/12/2021        | 31/12/2020        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Détail des transfert de charges</b> |                   |                   |
| - Indemnité assurance                  | 13 368,30         | 3 588,99          |
| - Commission sur cessions d'immeubles  | 342 079,36        | 232 891,64        |
| <b>Total</b>                           | <b>355 447,66</b> | <b>236 480,63</b> |

## Détail sur certains postes de charges d'exploitation

| (en €)  | 31/12/2021       | 31/12/2020       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b> |                  |                  |
| - Rapports annuels                                  | 9 176,59         | 9 246,74         |
| - Informations associés                             | 2 688,20         | 5 245,61         |
| - Frais d'assemblée                                 | 7 341,94         | 4 892,78         |
| - Affranchissements                                 | 3 617,28         | 4 413,16         |
| - Conseil de Surveillance - remboursement de frais  | 1 000,00         | 2 896,78         |
| <b>Total</b>  | <b>23 824,01</b> | <b>26 695,07</b> |
| <b>Détail des cotisations et contributions</b>      |                  |                  |
| - Cotisation AMF et autres                          | 456,00           | 168,00           |
| - Coût Dépositaire                                  |                  |                  |
| - Cotisation sur la valeur ajoutée                  |                  |                  |
| - Tva non récupérable                               |                  |                  |
| <b>Total</b>  | <b>456,00</b>    | <b>168,00</b>    |
| <b>Détail des autres charges d'exploitation</b>     |                  |                  |
| - Jeton de présence                                 | 4 800,00         | 5 100,00         |
| - Perte sur créances irrécouvrables                 | 55 062,74        |                  |
| - Commission sur les souscriptions                  |                  |                  |
| - Autres charges de gestion courante                | 0,30             | 0,41             |
| <b>Total</b>  | <b>59 863,04</b> | <b>5 100,41</b>  |

## Détail du calcul des commissions

| Nature                                 | Base (en €)  | Taux TTI | Commission (en €) |
|--|--------------|----------|-------------------|
| Commission de gestion <sup>(1)</sup>   | 125 035,09   | 11,15 %  | 13 941,40         |
| Commissions de cessions <sup>(2)</sup> | 7 164 688,33 | 1,80 %   | 128 964,39        |

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

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

## Produits et charges financiers

| (en €)                               | 31/12/2021     | 31/12/2020       |
|--------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>1 - Produits financiers</b>       |                |                  |
| - Intérêts des comptes courants      |                |                  |
| - Intérêts sur VEFA                  |                |                  |
| - Intérêts sur comptes bancaires     |                |                  |
| - Reprises de provisions             |                |                  |
| <b>Total 1 - Produits financiers</b> | <b>0,00</b>    | <b>0,00</b>      |
| <b>2 - Charges financières</b>       |                |                  |
| - Intérêts sur emprunts              |                |                  |
| - Agios                              | 740,57         | 2 625,57         |
| - Dotations aux provisions           |                |                  |
| <b>Total 2 - Charges financières</b> | <b>740,57</b>  | <b>2 625,57</b>  |
| <b>Résultat financier (1 - 2)</b>    | <b>-740,57</b> | <b>-2 625,57</b> |

## Produits et charges exceptionnels

| (en €)                                   | 31/12/2021       | 31/12/2020  |
|--|------------------|-------------|
| <b>1 - Produits exceptionnels</b>        |                  |             |
| - Pénalités                              |                  |             |
| - Indemnité diverses                     | -13 019,74       |             |
| - Produits divers                        | 3 493,73         |             |
| - Rentrée s/créance amortie              | 1170,00          |             |
| - Reprises de provisions                 |                  |             |
| <b>Total 1 - Produits exceptionnels</b>  | <b>-8 356,01</b> | <b>0,00</b> |
| <b>2 - Charges exceptionnelles</b>       |                  |             |
| - Charges diverses                       |                  |             |
| - Litiges contentieux                    |                  |             |
| - Dotations aux provisions               |                  |             |
| <b>Total 2 - Charges exceptionnelles</b> | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b> |
| <b>Résultat exceptionnel (1 - 2)</b>     | <b>-8 356,01</b> | <b>0,00</b> |

## Parties liées

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

| (en €)            | Postes du bilan                    | Compte de résultat                    |
|-------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
|                   | Dettes fournisseurs <sup>(1)</sup> | Commissions de gestion <sup>(2)</sup> |
| Amundi Immobilier | 563,20                             | 13 941,40                             |
| <b>Total</b>      | <b>563,20</b>                      | <b>13 941,40</b>                      |

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

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

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

# Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

A la levée des périodes de confinement de l'année 2020, l'activité des agences immobilières, les visites des appartements et le montage des dossiers de ventes ont pu reprendre à un rythme soutenu. C'est ainsi que le niveau des transactions immobilières a atteint en France en 2021 un niveau record de 1,2 millions d'unités. Dans ce contexte, notre société a pu poursuivre la vente de ses logements engagée dans le cadre de la décision prise en juin 2016 de mettre notre société en liquidation. A fin décembre 2021 elle a vendu 106 logements sur un total de 113 logements qui constituaient son patrimoine :

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

Il reste ainsi 6% des ventes à réaliser et à fin décembre 2021 la situation est la suivante :

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| • Logements vendus             | 106        |
| • Logements vides mis en vente | 6          |
| • Logement loué et occupé      | 1          |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>113</b> |

Le dernier logement occupé se situe à Chatenay et il a fait l'objet d'une mesure d'expulsion encore en cours. Les 6 autres logements devraient être tous vendus au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022.

A l'issue de ce processus de ventes, une Assemblée Générale sera convoquée pour constater la liquidation du patrimoine et prononcer la dissolution de notre société.

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

## Résultats 2021

Depuis maintenant 5 ans, les logements qui se libèrent sont laissés vides pour être proposés à la vente dans les meilleures conditions.

Les produits de l'activité immobilière qui s'élèvent à 112 610 € ont donc une nouvelle fois enregistré sur l'exercice 2021 une diminution de -69 % par rapport à ceux de l'exercice précédent.

Les charges de notre société ont également diminué puisque nous enregistrons au fur et à mesure des ventes moins d'impôt foncier, moins de frais d'entretien... Cela étant, certaines d'entre elles ont un caractère fixe et d'autres ne peuvent plus être récupérées auprès de locataires.

La Société de Gestion a poursuivi tous ses efforts pour recouvrer les quittances impayées par les locataires. Le niveau des créances douteuses en diminution par rapport à 2020 représente encore 107 312,64 € au 31 décembre 2021, correspondant en totalité à des locataires qui sont partis et pour lesquels le recouvrement est compliqué.

Pour l'exercice 2021, le résultat est en perte de 4 317,30 €. Elle sera imputée en report à nouveau qui s'élèvera ainsi à 474 258,50 € (soit 31,98 € par part).

## Patrimoine

Les 24 ventes réalisées au cours de l'année 2021 concernent les immeubles suivants qui sont pour certains pratiquement totalement vendus :

| Immeuble         | Ventes 2021 | % de réalisation<br>Au 31 décembre 2021 |
|------------------|-------------|---|
| Courbevoie       | 2           | 100 %                                   |
| Toulouse         | 0           | 73 %                                    |
| Illkirch         | 2           | 91 %                                    |
| Argenteuil       | 2           | 100 %                                   |
| Chatenay Malabry | 3           | 86 %                                    |
| Colombes         | 6           | 100 %                                   |
| Chatou           | 1           | 100 %                                   |
| Lyon             | 8           | 100 %                                   |
| <b>TOTAL</b>     | <b>24</b>   | <b>94 %</b>                             |

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 1 913 € par part au titre des 106 ventes réalisées depuis la mise en liquidation de notre société. (en tenant compte des acomptes de liquidation de 113 € par part en janvier et 56 € versé en avril 2022). Au 31 décembre 2021, la valeur totale des 7 logements encore en notre possession est expertisée à 1 497 000 € 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 2 098 810,14 € soit 141,51 € par part à laquelle il convient d'ajouter 1 913 € correspondant aux acomptes sur liquidation qui ont déjà été versés au titre des appartements vendus qui ne figurent plus au patrimoine de notre société. Le total est tout juste proche du montant de la souscription d'origine.

Les plus-values enregistrées sur les ventes de 3 immeubles (Courbevoie, Colombes et Lyon) ont tout juste compensé les moins-values enregistrées sur les 5 autres immeubles et ces résultats, réalisés après 18 ans de détention, sont particulièrement décevants dans un marché de l'immobilier qui a connu ces dernières années un cycle plutôt favorable.

Au final, notre investissement aura produit depuis la création de notre société un maigre TRI (taux de rentabilité interne) d'environ 1,7 % avant fiscalité de chacun des associés (et d'environ 3,3 % si l'on prend en compte l'avantage fiscal attaché à la souscription de ce produit).

## Conventions réglementées et rémunération de la Société de Gestion

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

Par ailleurs, la gestion de la Société a fixé cette année la commission qu'elle perçoit au titre de la gestion à :

- 11,15 % TTI du montant des loyers encaissés,
- 2,4 % TTI sur le produit de la gestion de la trésorerie.

## Conclusion

Votre société a décidé en juin 2016 sa mise en liquidation. Elle aura duré 6 ans et malgré quelques opérations en plus-values elle permettra aux associés de récupérer à l'issue des dernières cessions tout juste le montant de leur investissement initial.

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

Il convient maintenant de finaliser rapidement les dernières opérations en évitant de conserver des appartements vides qui représentent une charge et en récupérant dans les meilleures conditions les créances impayées accumulées depuis plusieurs années.

Le Conseil de Surveillance prend acte par ailleurs, des différentes valeurs de la SCPI au 31 décembre 2021 et soumises à votre approbation :

- la valeur nette comptable correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes et droits des logements encore en propriété et à la valeur nette des autres actifs et qui s'élève à 1 892 971,04 €, soit 127,63 € par part,

- la valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des logements encore en propriété et à la valeur nette des autres actifs et qui s'élève à 2 098 810,14 € soit 141,51 € par part,
- la valeur de reconstitution qui est égale à la valeur de réalisation compte tenu de la liquidation de la société et qui s'élève à 2 098 810,14 € soit 141,51 € par part.

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

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

Le Président du Conseil de Surveillance  
Emmanuel JUNG

## Important :

Nous vous rappelons que vous pouvez voter :

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

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

# Rapport du Commissaire aux Comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'Assemblée Générale

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier DUO HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

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

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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.

#### Estimation comptable :

Comme précisé dans la note "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. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la Société Civile de Placement Immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

### Vérifications spécifiques

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

#### Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

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

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

### Responsabilités de la Société de Gestion

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 22 avril 2022

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

# Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021)

À l'Assemblée Générale

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient 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 11,15 % TTC du montant brut des recettes locatives hors taxes encaissées (à l'exclusion des dépôts de garantie et des provisions pour charges) et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Au titre de l'exercice 2021, la rémunération s'est élevée à 13 941,40 €.

##### - 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 1,65 % TTI,
- Dès lors que le prix de cession des lots du patrimoine est supérieur ou égale à 2 000 € / part, le taux est de 1,80% TTI.

Au titre de l'exercice 2021, la rémunération s'est élevée à 128 964,39 €.

##### - Rémunération de souscription

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

Au titre de l'exercice 2021, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

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

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

Au titre de l'exercice 2021, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

##### - Rémunération sur le transfert des parts

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

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

Au titre de l'exercice 2021, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 22 avril 2021

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 : - 4 317,30 €
  - augmenté du report à nouveau antérieur de : 478 575,80 €
- constitue un bénéfice distribuable de : 474 258,50 €
- décide de l'affecter :
- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 459 792,00 €  
Soit 31,00 €  
par part correspondant  
au montant de l'acompte versé en avril 2022
  - au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 14 466,50 €  
soit 0,98 €  
par part de la SCPI
- L'assemblée générale prend acte que le report à nouveau, avant prise en compte de l'acompte versé aux associés en 2022, ressortirait à 474 258,50 €, soit 31,98 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2021.

### 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 : 1 892 971,04 €, soit 127,63 € par part,
- valeur de réalisation : 2 098 810,14 €, soit 141,51 €, par part,
- valeur de reconstitution : 2 098 810,14 €, soit 141,51 €, par part,

### Septième résolution

#### *Impôt sur les plus-values immobilières*

L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion à procéder au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI lors de l'exercice en cours, Elle autorise en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourrait être réalisée lors de l'exercice en cours, Elle autorise également 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, à :

- recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé,
- procéder au versement de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé :
  - aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales),
  - aux associés partiellement assujettis (non-résidents),
- imputer la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI.

Elle prend acte que le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice clos s'élève à 70 813 €.

Elle prend acte que le montant versé au titre de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au profit des associés non assujettis ou partiellement assujettis s'élève à 3 788,89 €.

### Huitième 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.

### Neuvième 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.

### Dixième résolution

#### *Renouvellement de l'expert en évaluation immobilière*

Le mandat d'Expert en évaluation immobilière de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE arrivant à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, celle-ci prend acte de ce que la Société de Gestion propose de renouveler le mandat de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE pour une nouvelle période de cinq exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2026.

### 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.







---

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

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

Conception graphique : Atelier Art'6.