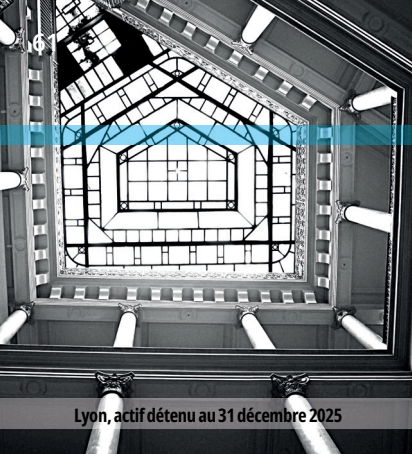




Amundi Défi Foncier

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
Société en liquidation

Avertissement : Ce document non contractuel ne constitue pas un conseil en investissement / Risque de perte en capital : la SCPI n'offre aucune garantie de protection du capital, des revenus et de la liquidité / L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement / La distribution n'est pas garantie / Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Chiffres clés⁽¹⁾ au 31/12/2025



85 logements



Surface du patrimoine
5 204 m²



Taux d'Occupation Financier
annuel
91,27%



Distribution⁽²⁾ par part
du semestre
6,50 € T3 / 4,50 € T4



Capital social
32 733 500 €



Valeur de réalisation⁽³⁾ et
de reconstitution⁽³⁾
26,90 M€



Nombre de parts
19 255



Nombre d'associés
1 137

Edito

Chers Associés,

Au 2nd semestre 2025, votre SCPI a enregistré 13 relocations et 10 libérations se traduisant par un taux d'occupation financier (TOF) de 94,06 %, en hausse par rapport au 1^{er} semestre 2025 (88,45 %). Cette hausse est portée par l'amélioration du TOF des actifs de Nice et Lyon au cours de l'année.

Au 31 décembre 2025, 5 logements restent vacants contre 8 au 30 juin 2025, dont 2 appartements sur 10 à Nice, 1 sur 28 à Lyon, 1 sur 9 à Cannes et 1 sur 21 à Caen.

Les actifs de Saint-Denis et Biarritz sont loués à 100 % à date.

La distribution annuelle 2025 est de 24 € par part (versus 28 € par part en 2024) et le niveau de réserves (RAN) au 31/12/2025 s'élève à 12,49€/part. Cette baisse du résultat s'explique principalement par des travaux notamment à Lyon (remise en état de parquet ou changement de ballon d'eau chaude) et une reprise de provision concernant les taxes foncières qui fut un évènement exceptionnel impactant positivement les comptes de 2024 et que nous ne retrouvons pas en 2025.

La distribution prévisionnelle 2026 est de 6 € par part par trimestre sur la base d'un résultat prévisionnel de 23,63 € par part et s'ajustera en fonction du résultat effectif de votre SCPI en fin d'année.

Bien que votre SCPI ait voté la liquidation en juillet 2023, le marché immobilier étant encore compliqué, nous ne préconisons pas de mettre en vente les immeubles tant qu'une amélioration ne sera pas constatée. Les logements qui se libèrent sont remis en location systématiquement.

Le calendrier des cessions sera régulièrement reconsidéré compte tenu des évolutions du marché immobilier dans le but de vendre dans de meilleures conditions que celles d'aujourd'hui. Pour rappel, la période de liquidation prévue lors de la constitution s'étend de 2027 à 2029⁽¹⁾

Nous vous remercions de votre confiance et nous vous présentons nos meilleurs vœux pour 2026.

Bien cordialement,

L'équipe de gestion de votre SCPI.

(1) Calendrier à partir duquel les cessions seront réalisées sauf conditions exceptionnelles de marché

Etat locatif du patrimoine⁽¹⁾

Adresse	Patrimoine d'origine (lots)	Patrimoine vendu ce semestre (lots)	Patrimoine vendu depuis la mise en liquidation (lots)	Nombre de lots vacants	Nombre de lots loués
14-16 Rue de La République 69002 LYON	28	0	0	1	27
2-4 Place Foch 14000 CAEN	21	0	0	1	20
10-12, Rue de Toul 93200 SAINT DENIS	10	0	0	0	10
21 Rue Paré - 25 Rue Ferry 64200 BIARRITZ	7	0	0	0	7
72 Boulevard Mantéga Righi 06000 NICE	10	0	0	2	8
8 Rue Boucicaud 06400 CANNES*	9	0	0	1	8
Total	85	0	0	5	80

(1) Source : Amundi Immobilier. *Logements détenus à 40% en indivision et mentionnés en quote part de l'indivision.

Distribution des revenus (par part)

Distribution annuelle 2025⁽²⁾ 24,00 €	Acompte T1 2025 : 6,50 € versé le 22/04/2025 Acompte T2 2025 : 6,50 € versé le 21/07/2025 Acompte T3 2025 : 6,50 € versé le 20/10/2025 Acompte T4 2025 : 4,50 € versé le 20/01/2026
--	--

Fiscalité

Fiscalité des revenus et plus-values des SCPI (associés assujettis à l'impôt sur le revenu)

Revenus : les SCPI sont fiscalement transparentes. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci. Les revenus de la SCPI sont constitués des revenus fonciers provenant de la location des immeubles et des revenus financiers issus du placement de la trésorerie disponible. Les revenus financiers 2025 sont soumis à une imposition forfaitaire de 30 % composée de 17,2 % de prélèvements sociaux et de 12,8 % au titre d'impôt sur le revenu.

Plus-values immobilières (PVI) : dans le cas de cession de parts, l'impôt sur la PVI est déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé. La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la PVI.

Dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, la Société de Gestion établit la déclaration et paie l'impôt sur la PVI pour le compte de chacun des associés.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1^{er} janvier de l'année N.

(1) Source : Amundi Immobilier.

(2) Avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.

(3) Valeur de réalisation : somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur des autres actifs.
Valeur de reconstitution : valeur de réalisation augmentée des frais et droits d'acquisition.

Marché des parts

Marché secondaire

Période de confrontation	1 ^{er} semestre 2025	2 ^e semestre 2025
Nombre de parts échangées	27	0
Prix d'exécution moyen vendeur (frais à la charge de l'acquéreur) en €	1102,00	0
Prix de transaction moyen acquéreur (frais inclus) en €	1212,20	0
Nombre de parts en attente de cession	204	59

- aucune part n'a été échangée au cours du 2^e semestre 2025.
- 59 parts en attente de cession au 31 décembre 2025, soit 0,31 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré (prix librement fixé entre les parties) : aucune part n'a été échangée au cours du 2^e semestre 2025.

Marché secondaire par l'intermédiaire de la Société de gestion :

- **Calendrier de confrontation des ordres** : Amundi Immobilier procède à la confrontation des ordres selon une fréquence trimestrielle (3^e jeudi du 3^e mois du trimestre à 10h00).
- **Réception des ordres** : Les ordres d'achat, de vente et de modification peuvent être reçus jusqu'à la veille de la confrontation avant 15 heures.
- **Documents à utiliser** : Les formulaires (ordre d'achat ou de vente) sont disponibles auprès de votre conseiller.
- **Durée de validité des ordres**
Les ordres de vente ont une durée de validité de 12 mois, qui peut être prorogée de douze mois maximum sur demande de l'associé. Les ordres d'achat sont établis pour une durée de 3 mois à compter de leur date d'inscription sur le registre, qui peut être prorogée 1 fois par tacite reconduction.

- **Mode de transmission des ordres** : par courrier recommandé avec avis de réception ou mail
- **Traitement du dossier** : soumis à validation de la société de gestion au regard des différents éléments qui seront demandés au moment du passage de l'ordre.
- **Commissions de cession de parts** : 5 % TTI (toutes taxes incluses) du montant de la transaction.
- **Date d'entrée en jouissance des parts** :
 - Acquéreur : 1^{er} jour du mois suivant la transaction
 - Vendeur : jusqu'au dernier jour du mois de la transaction

Rappel de l'engagement de détention des parts : Il est ici rappelé l'obligation pour le porteur de parts de détenir ses parts pour une durée minimum de 3 ans à compter de la dernière imputation de déficit sur son revenu global, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

En cas d'imputation par un associé personne physique de sa quote-part de déficit foncier sur son revenu global, cette imputation n'est définitivement acquise que si :

- d'une part la SCPI maintient l'affectation des immeubles à la location au moins jusqu'au 31 décembre de la 3^e année suivant celle de l'imputation du déficit sur le revenu global, et
 - d'autre part l'associé ayant imputé le déficit conserve ses parts jusqu'au 31 décembre de la 3^e année suivant l'imputation
- Pour les associés n'ayant pas imputé tout ou partie du déficit sur leur revenu global et ayant opté pour le report de l'imputation sur les années suivantes (dans la limite de 6 années), le délai de 3 ans mentionné ci-dessus court à compter de la dernière année d'imputation de déficit sur leur revenu global.
- Dans l'hypothèse du décès du contribuable, les déficits imputés par le passé ne sont donc pas remis en cause. Les déficits non imputés ne sont toutefois plus reportables dans le futur par les héritiers.

À savoir ce semestre

Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI AMUNDI DÉFI FONCIER se tiendra le **mardi 23 juin 2026 à 9h00**.

L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée Générale, soit par vote électronique (connectez-vous à votre espace privé <https://espace-prive.amundi-immobilier.com/> login muni de votre numéro d'associé), soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Messieurs Bertrand GOUJON, Olivier LAVIROTTE et Louis-Marie LE COUTOUR ont été nommés par l'Assemblée Générale du 20 juin 2023 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025. De plus, 1 poste laissé vacant est à pourvoir cette année.

Ainsi, au total 4 postes sont à pourvoir cette année.

Tout associé, répondant aux critères d'éligibilité rappelés ci-après, peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

Rappel des règles statutaires et du règlement intérieur pour se porter candidat au Conseil de Surveillance

- Nombre minimum de parts : 5

- Age maximum : 77 ans au jour de la nomination ou de son renouvellement
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI (sans distinction de la Société de Gestion qui les gère) : 5

La lettre de candidature à télécharger sur le site Amundi Immobilier – Rubrique "Documents / Documents génériques SCPI" de votre SCPI, doit être adressée accompagnée des pièces justificatives avant le **16 mars 2026**.

Par voie postale : lettre recommandée avec accusé de réception	Par voie électronique
Amundi Immobilier Secrétariat Général Vie sociale SCPI Bureau 91A - 05.E24 91-93 Boulevard Pasteur CS 21564 – 75730 Paris Cedex 15	vie-sociale-scp@amundi.com

Pour plus d'informations sur les modalités de votre candidature au Conseil de Surveillance, nous vous remercions de prendre contact avec nos services par mail à l'adresse ci-dessus.

Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2025 et l'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2026

Elles seront disponibles sur votre Espace privé fin 1^{ère} quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2^e quinzaine d'avril.

Information du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance s'est tenu les 18 mars et 5 décembre dernier.

Au cours de ces réunions, la Société de Gestion a expliqué sa décision de différer la mise en vente du patrimoine jusqu'à la date prévue dans la brochure commerciale (période prévisionnelle 2027- 2029) et tant que les prix du marché résidentiel ne se sont pas stabilisés et n'ont pas repris une tendance à la hausse. S'agissant de la gestion courante du patrimoine, les loyers restent stables mais des travaux notamment à Lyon (remise en état de parquet ou changement de ballon d'eau chaude) impactent le résultat. Le Conseil a relevé à nouveau les écarts importants

entre les prix d'acquisitions et la valorisation des immeubles avec, comme conséquence, la perte potentielle pour les porteurs de parts et renouvelé sa demande de compensation financière. Le Conseil a eu un retour défavorable à ses demandes par un représentant.

sentant de la Société de Gestion. Le Conseil souhaite que le retour soit fait par le Président d'Amundi Immobilier. La Société de Gestion indique que la réponse formulée en Conseil de Surveillance vaut réponse officielle.

Dématérialisation

Tous vos documents sont disponibles sur votre Espace Privé : <https://espace-prive.amundi-immobilier.com/login>. Conformément à la législation et afin de réduire les coûts d'impression et d'envoi des documents papier, nous vous invitons à **opter pour le vote en ligne aux Assemblées générales** (avant fin mars 2026 pour les AG 2026) et à **vous abonner aux e-documents** (bulletins semestriels, bordereaux de distribution, IFU, courriers...). Ces deux actions sont indépendantes, consultez le mode opératoire disponible dans votre Espace Privé

AMUNDI DÉFI FONCIER : Visa AMF SCPI N°14-10 du 11/07/2014.

Amundi Immobilier : 91-93, boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris Cedex 15
- France / Site internet : www.amundi-immobilier.com / Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 € - 315 429 837 RCS Paris / Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 n°GP 07000033.

Conception graphique Art'6 - Crédit photo : MyPhotoAgency.



Votre site : amundi-immobilier.com

Votre espace privé : espace-prive.amundi-immobilier.com

Nous contacter



associe-amundi-immobilier@amundi.com



04 90 87 96 28
lundi-vendredi (9h00-16h45)



Amundi Immobilier - Gestion des associés
TSA 56003/26906 VALENCE Cedex 9